PRZEGLĄD NOTARIALNY

CENTRALNY ORGAN NOTARIATU POLSKIEGO

WYDAWANY PRZEZ IZBĘ NOTARIALNĄ OKRĘGU SĄDU APELACYJNEGO W WARSZAWIE
PRZY WSPÓŁUDZIALE WSZYSTKICH IZB NOTARIALNYCH W PAŃSTWIE

DWUTYGODNIK POŚWIĘCONY SPRAWOM ZAWODOWYM I ZAGADNIENIOM PRAWNYM
Z DZIEDZINY TEORII I PRAKTYKI NOTARIATU

TREŚĆ Nr. 24, 1937 r. (32 stronice druku)

Redakcja i Administracja: Warszawa, Kapucyńska 6, gmach Hipoteki, lokal Nr 62, telefon 257-81.

Godziny dla interesantów: od 10-ej do 1-ej po poł.

Rękopisów Redakcja nie zwraca.

Opłata pocztowa uiszczona gotówką.

Prenumerata: miesięcznie — 2 złote, kwartalnie — 5 złotych, rocznie — 20 złotych; dla asesorów, aplikantów i pracowników notariatu — miesięcznie 1 złoty.

Ogłoszenia: strona — 200 zł, 1/8 str. — 30 zł, 1/16 str. — 20 zł, drobne — 20 gr od wyrazu.

Konto P. K. O. 19.969 („Przegląd Notarialny", Warszawa)

Cena numeru - 1 złoty.

Nr 24. WARSZAWA, GRUDZIEŃ II, 1937 r. Rok XVI.

NA PRZEŁOMIE 1937—1938

Dorocznym zwyczajem kreślimy na czołowym miejscu ostatniego w dogasającym roku numeru słowa pokrzepienia i otuchy, jakie wznieca w sercach przełom dwóch lat, opromieniony blaskiem odżywającej na jego progu największej i najwznioślejszej w dziejach Prawdy...

Dobiegający kresu rok przyniósł krajowi pewną poprawę stosunków gospodarczych. W wielkim przemówieniu, wygłoszonym w Sejmie dnia 1 grudnia r. b., kierujący polityką gospodarczą Państwa, Pan Wiceprezes Rady Ministrów, powiedział nawet, że — „rok 1937 zapisze się niewątpliwie jako jeden z najlepszych w historii naszego rozwoju gospodarczego". Na zakończenie jednak swego przemówienia wzywał, by — „z całą energią usunąć atmosferę nieufności i dekompozycji z powierzchni naszego życia publicznego".

Jesteśmy więc dopiero na progu tego wielkiego zwrotu w życiu zbiorowym, który pozwoli ze spokojem patrzeć w przyszłość. Potrzeba nam atmosfery — „wytężonej pracy, zaufania, spokoju, pewności jutra, ładu, zdolności do kompromisu", a wtedy dopiero — „uzyskać możemy obecnie rezultaty naprawdę wielkie i przełomowe w życiu Polski".

W tych słowach Pana Wiceprezesa Rady Ministrów zawarte są wszystkie wzajemne życzenia, jakimi z wiarą i ufnością dzielić się nam wypada na progu Nowego 1938 Roku — ze stanowiska ogólnego, narodowego, państwowego.

A gdy rozglądamy się po naszej małej komórce zawodowej, stanowiącej istotny składnik organizmu zbiorowego, to choć dogasający rok, który przyniósł notariatowi „tragedię pasa granicznego" z poderwaniem bytu 1/5 części kancelarii w Państwie, nie usposabia do pogody, zwłaszcza wobec piętrzących się innych trudności i przeciwieństw — jednak z głębi poczucia odpowiedzialności nawiązujemy do przytoczonych słów i pod znakiem „wytężonej pracy" pragniemy dążyć do osiągnięcia — „zaufania, spokoju, pewności jutra, ładu", bo tego nam najbardziej potrzeba.

Z przekonaniem, że nadciągający Rok 1938 będzie etapem dodatnim w urzeczywistnieniu tych dążeń —

WOBEC NADCHODZĄCYCH ŚWIĄT NARODZENIA PAŃSKIEGO, NA PROGU NOWEGO 1938 ROKU, SKŁADAMY WSZYSTKIM CZYTELNIKOM I WSPÓŁPRACOWNIKOM NAJLEPSZE I NAJSERDECZNIEJSZE ŻYCZENIA.

PROJEKTY PRAWODAWCZE

OBNIŻENIE OPŁAT ALIENACYJNYCH

Rządowy projekt ustawy o *opłatach stemplowych i sądowych związanych z przeniesieniem własności nieruchomości* (druk sejmowy Nr 578) ma brzmienie następujące:

Art. 1. Zamiast stawki w wysokości 4%, przewidzianej w art. 58 ust. 1 ustawy z dnia 1 lipca 1926 r. o opłatach stemplowych (Dz. U. R. P. z 1935 r. Nr. 64, poz. 404), będzie stosowana stawka w wysokości 1% do pism, stwierdzających umowę o nabycie nieruchomości (art. 52, punkt 1 powołanej ustawy), a sporządzonych w czasie od dnia wejścia w życie ustawy niniejszej do dnia 31 grudnia 1939 r. włącznie — jeżeli podstawa wymiaru (art. 56 powołanej ustawy) nie przewyższa 5.000 zł. i przedstawiono zaświadczenie zarządu miejskiego bądź zarządu gminnego, stwierdzające, że dana nieruchomość nie jest objęta prawomocnym planem zabudowania, ani szczegółowym ani ogólnym, ani też zarządzeniem wojewody, przewidzianym w art. 53 p. d.) rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej o prawie budowlanym i zabudowaniu osiedli, w brzmieniu ustawy z dnia 14 lipca 1936 r. (Dz. U. R. P. Nr. 56, poz. 405).

Przepis ustępu poprzedzającego nie będzie stosowany do pism, które stwierdzają umowę o nabycie nieruchomości w obrębie granic okręgu ochrony sanitarnej uzdrowisk, uznanych za posiadające charakter użyteczności publicznej.

Art. 2. W przypadkach, w których w myśl artykułu poprzedzającego stosowana jest zniżona stawka opłaty stemplowej, nie pobiera się stałej opłaty hipotecznej od wpisu prawa własności, przewidzianej w art. 94 przepisów o kosztach sądowych (Dz. U. R. P. z 1934 r. Nr. 93, poz. 837), a opłaty przewidziane w § 58 ustawy z dnia 25 lipca 1910 r. o kosztach sądowych (Zb. ust. pruskich z 1910 r. str. 184 i z 1917 r. str. 17), w brzmieniu rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 26 sierpnia 1927 r. (Dz. U. R. P. Nr. 78, poz. 677), za czynności w księdze gruntowej obniża się do połowy.

Uzasadnienie projektu opiewa:

Drobne gospodarstwa rolne były w ostatnich latach przedmiotem t. zw. „dzikich transakcji" t. j. umów bądź ustnych, bądź nawet piśmiennych, lecz nie ujętych w formę aktu notarialnego, a więc zgodnie z art. 82 prawa o notariacie nieważnych. Projektowana ustawa ma na celu ułatwienie zawarcia formalnych, a więc ważnych umów przez obniżenie opłat stemplowych z 4% na 1% (obniżenie to pociągnie za sobą automatycznie obniżenie dodatku komunalnego z 2% na 0,5%) oraz opłat sądowych (hipotecznych). Nadto nastąpi odpowiednie obniżanie należności notariuszów (podkr.—Red. *P. N.)* i pisarzy hipotecznych: drogą rozporządzeń opartych na art. 5 prawa o notariacie (Dz. U. R. P. z 1933 r. Nr. 84, poz. 609) oraz art. 2 ustawy z dn. 14 lipca 1920 r. w przed-

miocie taksy tymczasowej dla pisarzy hipotecznych (Dz. U. R. P. Nr. 67, poz. 451).

Passus końcowy ustępu pierwszego w art. 1 ma na celu umożliwienie korzystania ze stawki ulgowej gospodarstwom rolnym istniejącym w obrębie miast i zarazem wyłączenie z zakresu ulg terenów przeznaczonych na cele budowlane.

*

Jak to już zaznaczyliśmy w ostatnim numerze (str. 2), przedstawiony projekt wyjątkowego obniżenia opłat alienacyjnych dla mniejszej własności wiejskiej na okres przejściowy (do końca 1939 r.) jest niezależny od przygotowywanego projektu wszechstronnej nowelizacji ustawy o opłatach stemplowych, przewidującego ogólne obniżenie opłat alienacyjnych do 3%. Projekt ten zreferujemy we właściwym czasie — w jednym z pierwszych zeszytów 1938 r.

W uzasadnieniu przedstawionego projektu prawodawczego zwracają uwagę podkreślone przez nas wyrazy, jak gdyby przesądzające obniżenie taksy notarialnej od aktów alienacji nieruchomości wiejskich mniejszej wartości. Użycie formy niedokonanej w wyrazie „obniżanie“ jest chyba tylko omyłką drukarską, boć niezawodnie chodzi tylko o jednorazowe przejściowe „obniżenie“ taksy. Użycie wyrazu „odpowiednie“ także chyba nie powinno nasuwać przypuszczenia, że chodzi tu o stosunkowość arytmetyczną.

Tak czy inaczej, powtarzamy raz jeszcze, że projektowane obniżenie taksy wymaga spokojnego i głębokiego rozważenia z uwzględnieniem na pierwszym planie bezwzględnej konieczności zawarowania podstaw bytu kancelarii notarialnych na prowincji. Toteż użycie w cytowanym uzasadnieniu wyrazu „nastąpi“ napawa nas niepokojem. Wydaje nam się bowiem, że dopiero głębsze badania wykazać mogą, czy obniżenie taksy w ogóle nastąpić może, szczególnie gdy się zważy, że 1/5 część kancelarii notarialnych w Państwie ugina się pod ciężarem przepisów granicznych.

Do sprawy tej niebawem powrócimy.

ULGI PRZY REGULACJI HIPOTECZNEJ

Rządowy projekt ustawy o *ulgach przy regulacji hipotecznej* (druk sejmowy Nr 573) stanowi (z mocą obowiązującą dla województw centralnych i wschodnich) m. inn., co następuje:

Przy pierwiastkowej regulacji hipotecznej nieruchomości ziemskiej o obszarze nie przewyższającym 50 ha, położonej poza granicami administracyjnymi miast, będą stosowane ulgi następujące:

zwolnienie od opłat sądowych wszelkich czynności, związanych z pierwiastkową regulacją hipoteczną;

zwolnienie od opłat stemplowych: pełnomocnictw upoważniających wyłącznie do przeprowadzenia pierwiastkowej regulacji hipotecznej oraz podań wniesionych do urzędu państwowego o sporządzenie i przesłanie sądowi (wydziałowi hipotecznemu) świadectwa potrzebnego do pierwiastkowej regulacji hipotecznej;

zwolnienie od opłaty stemplowej pisma, stwierdzającego udzielenie pierwszej pożyczki w sumie nie wyższej niż 500 zł, zabezpieczonej hipotecznie na nieruchomości, jeżeli zostało sporządzone nie później niż w ciągu sześciu miesięcy od daty decyzji wydziału hipotecznego, zatwierdzającej pierwiastkową regulację hipoteczną (wolne jest również od opłat sądowych ujawnienie tej pożyczki w księdze hipotecznej);

obniżenie opłat za wyciągi z akt stanu cywilnego oraz za wydawane przez zarządy gminne świadectwa, przeznaczone do pierwiastkowej regulacji hipotecznej.

Pierwiastkowa regulacja hipoteczna nieruchomości ziemskiej o obszarze do 50 ha nie jest uzależniona od zezwolenia władzy skarbowej, przewidzianego w art. 27 ust. 1 przepisów o opodatkowaniu spadków i darowizn na obszarze b. dzielnicy rosyjskiej (Dz. Ust. z 1923 r. Nr. 55, poz. 391).

Przedstawione przepisy stosuje się odpowiednio przy wydzielaniu takiejże nieruchomości do oddzielnej księgi hipotecznej.

Wymienione ulgi będą stosowane w ciągu trzech lat od dnia wejścia ustawy w życie.

U z a s a d n i e n i e przedstawionego projektu ustawy głosi, co następuje:

Na obszarze województw środkowych i wschodnich uregulowanie hipoteki jest pozostawione woli osób interesowanych. Jednakże z inicjatywy prywatnej nowych książek hipotecznych zakłada się bardzo niewiele i większość jednostek gospodarczych nie posiada dotychczas hipoteki. Szkodliwość tego stanu dla życia gospodarczego i konieczność zastosowania środków zaradczych podnoszono wielokrotnie z różnych stron, a w szczególności ze strony sfer poselskich i instytucyj finansowo-kredytowych. Projektowana ustawa ma na celu zniżenie kosztów regulacji hipoteki, nie ulega bowiem wątpliwości, że nadmierne koszty są główną przyczyną hamującą jej rozwój.

Projekt opiera się na założeniu, że rozpowszechnienie hipoteki leży w interesie nie tylko prywatnym, ale i publicznym, i że Państwo powinno przyjść z pomocą w tym kierunku przynajmniej mniejszej własności ziemskiej (do 50 ha). Należy zauważyć, że województwa zachodnie i południowe posiadają hipotekę powszechną założoną kosztem Państwa i opartą na mapach katastralnych, sporządzonych również przez Państwo i na jego koszt. Tymczasem w województwach środkowych i wschodnich interesowany musi z okazji założenia księgi hipotecznej opłacić nie tylko mierniczego, lecz także musi ponieść znaczne świadczenia pieniężne głównie na rzecz Skarbu Państwa.

Z tych względów projektowana ustawa przewiduje:

1) zwolnienie od opłat sądowych (opłata od załączników i opłata od treści wnoszonych do wykazu hipotecznego art. 41 i 94 przepisów o kosztach sądowych (Dz. U. R. P. z 1934 r. Nr. 93, poz. 837), pobieranych przy pierwiastkowej regulacji hipotecznej;

2) zwolnienie od opłat stemplowych dokumentów potrzebnych do pierwiastkowej regulacji hipotecznej; należą tu: pełnomocnictwa, upoważniające wyłącznie do przeprowadzenia pierwiastkowej regulacji hipotecznej, świadectwa wydawane przez urzędy państwowe, w szczególności wypisy i odpisy aktów notarialnych, wyciągi z akt stanu cywilnego (ustawa o opła-

tach stemplowych Dz. U. R. P. z 1935 r. Nr. 64, poz. 404 art. 111 i n., 154 i n.);

3) zwolnienie od opłaty stemplowej podań wnoszonych do urzędów państwowych celem uzyskania dokumentów, wymienionych w pkt. 2 (art. 140 i n. ustawy o opłatach stemplowych);

4) zwolnienie od opłaty stemplowej i od opłat sądowych umowy pożyczki hipotecznej (art. 114 ustawy o opłatach stemplowych oraz art. 41 i 95 przep. o kosztach sądowych) w wysokości zł. 500, zaciągniętej nie później niż w ciągu 6 miesięcy od założenia księgi hipotecznej; zwolnienie to jest uzasadnione tym, że zaciągnięta pożyczka została zużyta w znacznej części na koszty uregulowania hipoteki;

5) zwolnienie od obowiązku uzyskania zezwolenia władzy skarbowej na pierwiastkową regulację hipoteczną (przepisanie majątku spadkowego w księdze hipotecznej) bez względu na to, czy podatek spadkowy został uiszczony lub zabezpieczony (art. 27 przepisów o opodatkowaniu spadków i darowizn na obszarze b. dzielnicy rosyjskiej Dz. U. R. P. z 1923 r. Nr. 55, poz. 391).

Zwolnienie od opłaty stemplowej świadectw wydawanych przez urzędy państwowe nastąpi w ten sposób, że urzędy państwowe będą obowiązane przesyłać na wniosek interesowanego sporządzone świadectwo bezpośrednio do właściwego wydziału hipotecznego. Świadectwa te jako nie wydane interesowanemu nie podlegają opłacie stemplowej.

Ponadto należy ograniczyć, o ile to możliwe, opłaty, które musi uiścić wywołujący hipotekę nie Skarbowi Państwa, a innym osobom. Należą tu:

1) opłaty urzędów stanu cywilnego, które pobierają za wypis aktu stanu cywilnego do zł 20 (stawka zresztą dowolnie ustalana przez te urzędy); ponieważ zbędne jest, aby w hipotece miał być składany pełny wypis, który jest kosztowniejszy od skróconego świadectwa, projekt przewiduje wydawanie dla celów regulacji hipotecznej wyciągów, których wzór ustali rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości, za zniżoną opłatą zł 1;

2) świadectwa urzędów gminnych o posiadaniu oraz o nazwie nieruchomości (opłata za nie jest pobierana różnie i dochodzi niekiedy do zł 20).

Projekt rozciąga ulgi również na czynności związane z wydzieleniem nieruchomości do oddzielnej księgi hipotecznej. Chodzi bowiem o zachęcenie właścicieli nieruchomości, posiadających księgę hipoteczną, obejmującą kilka (niekiedy nawet kilkadziesiąt) jednostek gospodarczych, do wydzielenia każdej nieruchomości w oddzielną księgę. Obecny stan ksiąg hipotecznych pozostawia pod tym względem wiele do życzenia.

Niezależnie od zniżek przewidzianych w projektowanej ustawie Ministerstwo Sprawiedliwości przeprowadzi we własnym zakresie obniżenie opłaty, należnej pisarzowi hipotecznemu za czynności związane z pierwiastkową regulacją hipoteczną, oraz kosztów książki hipotecznej i obwieszczenia o pierwiastkowej regulacji. Ulgi te nie wymagają unormowania ustawowego.

Zwolnienie od opłat skarbowych nie spowoduje znaczniejszego uszczerbku kasowego dla Państwa, ponieważ obecnie ruch regulacji hipotecznej jest minimalny. Z drugiej strony należy spodziewać się, że zmniejszenie się wpływów skarbowych będzie wkrótce powetowane przez opłaty należne Skarbowi z tytułu późniejszych czynności hipotecznych, dokonywanych w nowozałożonej księdze.

Koszt wywołania hipoteki małej własności rolnej, wynoszący obecnie zł 70 — zł 200 (bez kosztów sporządzenia planu), po zastosowaniu proponowanych ulg będzie się wahał w granicach zł 28 — zł 100, co stanowi niewątpliwie wydatną zniżkę (ponad 50%) i przyczyni się w znacznej mierze do rozwiązania problemu hipotecznego. Ustawa jednakże osiągnie swój cel tylko wówczas, gdy zostaną wprowadzone wszystkie zniżki w niej proponowane, stosunkowo niewielkie w poszczególnych pozycjach, w całości zaś mające duże znaczenie dla interesowanego.

*

Przedstawiony projekt ustawy przyjęty będzie powszechnie z aplauzem. Nareszcie bowiem uczyniony zostaje wyłom w tych wielorakich i kosztownych formalnościach prawnych, które stanowią rzeczywisty ciężar finansowy dla drobnego rolnika, a których pewni „dobrodzieje“ chłopscy zdają się zupełnie nie widzieć, tak są zaabsorbowani zwalczaniem opłat notarialnych, stanowiących nieznaczną stosunkowo część kosztów czynności prawnych, a przy tym opłaty te są przecież ekwiwalentem za realne usługi i korzyści.

Należy żywić przekonanie, że w ślad za wywołaniem hipoteki — odciążone będą od zbędnych, uciążliwych i kosztownych formalności i inne czynności prawne, a w szczególności przelewy praw spadkowych. Żądanie od drobnego rolnika, pragnącego ustąpić swój udział w spadku, którego wartość jest oczywiście wydatnie niższa od 10.000 zł., a więc niewątpliwie zwolniony od podatku spadkowego, by przedstawiał zezwolenie urzędu skarbowego — jest jawnie bezzasadne. A pochłania to wiele czasu i pociąga wydatne koszty, jak to było przedstawione w uwagach, ogłoszonych przez nas w Nr 23, 1935 r. (str. 8).

Stoimy wobec pierwszego wyłomu w tych zbędnych i kosztownych formalnościach które ciążą bez żadnej potrzeby na drobnym rolniku, a równocześnie stoimy wobec projektu rzeczywistego potanienia „aktu“ wywołania hipoteki włościańskiej. Powtarzamy: niech to będzie „dobry początek“ w dziedzinie, w której jest wiele do zrobienia, wiele do naprawienia...

LIKWIDACJA MORATORIUM HIPOTECZNEGO

Rządowy projekt ustawy *o ulgach w spłacie niektórych wierzytelności hipotecznych* (druk sejmowy Nr. 585) odnoszący się do wierzytelności, objętych ustawą moratoryjną z 29.III. 1933 r. (Dz. Ust. Nr 25, poz. 213), obejmuje m. inn. następującą treść:

Wierzytelności hipoteczne mogą być do dnia 31 grudnia 1939 r. spłacane papierami wartościowymi. Warunki i zasady tej spłaty ustali Minister Skarbu w drodze rozporządzeń.

Pożyczce instytucji kredytu długoterminowego udzielonej w listach zastawnych celem spłacenia wierzytelności hipotecznej służy do wysokości ujawnionego w księdze hipotecznej (wieczystej) zabezpieczenia wierzytelności, która ma być spłacona, ten sam stopień pierwszeństwa hipotecznego co wierzytelności

spłaconej. Ujawnienie wierzytelności instytucji kredytu długoterminowego w księdze hipotecznej (wieczystej) nastąpi bez zgody niższych wierzycieli hipotecznych. Zgoda zaś wierzyciela hipotecznego, którego wierzytelność ma być spłacona listami zastawnymi uzyskanymi z pożyczki jest zbyteczna, jeżeli wykazane będzie, że całkowita spłata jego wierzytelności jest zabezpieczona. Przepisy wykonawcze wyda Minister Sprawiedliwości.

Egzekucja kapitału wierzytelności hipotecznych jest niedopuszczalna do dnia 1 kwietnia 1938 r.

W sprawach o zapłatę wierzytelności hipotecznych, sąd na wniosek dłużnika może udzielić ulgi w spłacie długu przez odroczenie terminu zapłaty długu w całości na okres nie dłuższy niż do dnia 31 grudnia 1939 r. lub z rozłożeniem na raty — na okres nie dłuższy niż do dnia 31 grudnia 1943 r. W razie rozłożenia spłaty długu na raty, dłużnik nie może korzystać z prawa spłacenia długu papierami wartościowymi.

Z ulg przewidzianych projektowaną ustawą korzystają również dłużnicy osobiście odpowiedzialni za wierzytelność hipoteczną.

Projekt upoważnia Ministra Skarbu do zmiany terytorialnego zakresu działania poszczególnych Towarzystw Kredytowych Miejskich w drodze rozporządzenia oraz nowelizuje dekret Prezydenta Rzeczypospolitej z 3.XII.1935 r. w sprawie wierzytelności hipotecznych towarzystw kredytowych miejskich (Dz. Ust. Nr 88, poz. 543).

Uzasadnienie projektu opiewa:

Według prowizorycznych obliczeń zadłużenie nieruchomości miejskich w Polsce przekracza 1 miliard złotych. Z dniem 1 stycznia 1938 r. poważna część długów, ciążących na nieruchomościach miejskich, będzie natychmiast płatna. Zbieg płatności odraczanych należności może wywołać wstrząs w finansowej sytuacji dłużników — posiadaczy nieruchomości miejskich. Wstrząs ten byłby niepożądany ze względów ogólnogospodarczych. W celu jego uniknięcia należy wprowadzić w życie przepisy, które umożliwiłyby stopniową likwidację obowiązującego do dnia 1 stycznia 1938 r. moratorium hipotecznego. Zasady spłaty wierzytelności hipotecznych, zawarte w projektowanej ustawie, stanowić będą przejście do normalnej sytuacji, pozbawionej ustawowych dalszych generalnych moratoryjnych ulg dla dłużników.

Wprowadzenie ułatwienia spłaty wierzytelności przez konwersję wierzytelności hipotecznych na długoterminowy kredyt w listach zastawnych ma na celu przyśpieszenie konsolidacji kredytów, powstałych przed 1 lipca 1932 r.

Przedstawiony projekt ustawy, z istotnymi zmianami, uchwalony został przez Sejm na posiedzeniu w dniu 16 b. m.

RESTYTUCJA SĄDU APELACYJNEGO W TORUNIU

Rządowy projekt ustawy *o utworzeniu Sądu Apelacyjnego w Toruniu* (druk sejmowy Nr 567) opiewa m. inn., jak następuje:

Tworzy się Sąd Apelacyjny w Toruniu. Właściwość miejscowa Sądu Apelacyjnego w Toruniu obejmuje okręgi sądów okręgowych w Bydgoszczy, Chojnicach, Gdyni, Grudziądzu i Toruniu.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu pozostaje nadal wyłącznie właściwy do rozstrzygania spraw z zakresu sądownictwa niespornego, przekazanych mu rozporządzeniem Ministra b. dzielnicy pruskiej z dnia 6 kwietnia 1920 r. (Dz. Urz. b. dz. pr. Nr 16, poz. 169).

Termin rozpoczęcia czynności przez Sąd Apelacyjny w Toruniu określi rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości.

Uzasadnienie projektu głosi m. inn., co następuje:

Dokonane w roku 1933 zniesienie Sądu Apelacyjnego w Toruniu pozbawiło ludność Pomorza tej ważnej instytucji sądowej, utrudniając jej dostęp do wymiaru sprawiedliwości i wywołując poczucie upośledzenia, któremu niejednokrotnie dawali wyraz przedstawiciele miejscowego społeczeństwa.

Ogromny wzrost znaczenia Pomorza dla Państwa, dokonany w ciągu ostatnich czterech lat w związku z nasileniem handlu zamorskiego, wzrostem obrotu portu gdyńskiego i powstaniem wielkiej ilości nowych placówek przemysłowych i handlowych, wreszcie niepomierna waga tego terytorium położonego na skrzyżowaniu potężnych prądów społecznych i narodowościowych — co znalazło m. in. wyraz w zwiększeniu województwa pomorskiego — uzasadniają konieczność reaktywowania Sądu Apelacyjnego w Toruniu przy równoczesnym częściowym dostosowaniu jego właściwości terytorialnej do zmienionych granic województwa pomorskiego.

...Utrzymanie wyłącznej właściwości Sądu Apelacyjnego w Poznaniu w sprawach niespornych, nie dochodzących w toku instancji do Sądu Najwyższego, uzasadnione jest względami na jednolitość orzecznictwa.

...Wobec nasuwających się trudności lokalowych (konieczność nabycia wzgl. wybudowania nowego gmachu na pomieszczenie sądu) należy Ministrowi Sprawiedliwości pozostawić określenie terminu rozpoczęcia działalności sądu, obecnie bowiem nie podobna jeszcze kwestii tej przewidzieć.

Restytucja Sądu Apelacyjnego w Toruniu wywoła — wobec przepisu art. 25 pr. o not. — zmianę w organizacji notariatu, a mianowicie powstanie nowej Pomorskiej Izby Notarialnej, która obejmie wydatną część Członków obecnej Izby Notarialnej okręgu Sądu Apelacyjnego w Poznaniu.

REJESTR GRUNTOWY

Rada Ministrów na posiedzeniu dnia 7 b. m. przyjęła projekt ustawy o rejestrze gruntowym, który to projekt uchyla dotychczas obowiązujące przepisy dzielnicowe o katastrze gruntowym i wprowadza jednolite przepisy o rejestrze gruntowym dla całego Państwa.

Zaznaczony projekt ustawy, którego doniosłości nie ma potrzeby podkreślać, przedstawimy w najbliższym czasie.

Z POWODU NAWAŁU MATERIAŁU BIEŻĄCEGO NINIEJSZY OSTATNI NUMER W ROKU WYDAJEMY

W ZWIĘKSZONEJ OBJĘTOŚCI 32 STR. DRUKU,

ZAMYKAJĄC ROK 1937,

JAKO XVI ROK WYDAWNICTWA,

OGÓLNYM WYNIKIEM

572 STRONIC DRUKU.

„FRONTEM DO DROBNEGO ROLNIKA“
(KILKA UWAG W ZWIĄZKU Z SESJĄ PARLAMENTARNĄ*)

I. Zeszłoroczna zwyczajna sesja budżetowa, niezwykle interesująca chociażby już dlatego, że Rząd i członkowie ciał ustawodawczych, mając rozwiązane ręce z powodu rzeczywiście zrównoważonego budżetu, po raz pierwszy mogli się swobodnie i skutecznie zastanowić nad sposobami podciągnięcia Polski wzwyż, przedewszystkiem przykuwała uwagę debatami nad budżetem Ministerstwa Rolnictwa i Reform Rolnych. Wszystko to co się tam działo, czy to na komisjach, czy na plenum, znajdowało żywy oddźwięk zarówno w artykułach pism fachowych, jak i na łamach prasy codziennej.

Z dziedziny tego Ministerstwa została uchwalona ustawa z dnia 14.IV.37 roku „o ograniczeniu obrotu nieruchomościami powstałymi z parcelacji“, został złożony projekt posła *Bartczaka* i wniosek posła *Terszakowca,* które będą przedmiotem obrad bieżącej sesji parlamentarnej.

Być może, że inicjatywa ustawodawcza na tem się nie zakończy, a obawiam się, aby nie pominięto tego, co stanowi istotną bolączkę drobnego rolnika.

Zastanawiając się nad przebudową naszej struktury rolnej wogóle, nad masą różnorodnych obowiązujących ustaw, dotyczących obrotu nieruchomościami włościańskiemi w szczególności, oraz nad tem, co w tej dziedzinie przedewszystkiem należałoby zrobić dla uporządkowania dotychczasowego stanu prawnego zgodnie z istotnemi potrzebami drobnego rolnika, dyktowanymi bezwględnymi wymogami życia, sądzę, że należy mieć zawsze na uwadze następujące bezsporne prawdy, a więc aksjomaty:

1. W Polsce przeważa typ gospodarstw karłowatych i, pomimo najbardziej energicznie przeprowadzanej reformy rolnej, ten typ gospodarstwa zawsze istnieć będzie, gdyż ziemi mamy za mało, aby nią w należyty sposób obdzielić wszystkich potrzebujących.

2. Państwo, przeprowadzając przebudowę struktury rolnej, jest zainteresowane, aby to co tworzy nie podlegało spaczeniu, a więc typ gospodarstw samodzielnych, powstałych na skutek reformy rolnej, winien być przedmiotem specjalnej opieki. To też *ratio legis* ustawy z dnia 14.IV.1937 roku (Dz. Ust. Nr 36/37 poz. 272) nie może wzbudzać wątpliwości.

3. Typ gospodarstw samodzielnych będzie wymagał stosunkowo najmniejszych środków na pomoc w formie kredytów chociażby na spłaty rodzinne, albowiem, jak uczy doświadczenie i wykazuje statystyka, pewien typ (mniej więcej 10 — 20 morgów, przeciętnie 8 — 9 hektarów, obszar gospodarstw tworzonych na podstawie reformy rolnej) ma największą siłę dynamiczną i najmniej podlega rozdrabnianiu (p. pracę prof. *W. Grabskiego* — kwartalnik „Rolnictwo“, rok IX, tom I, zeszyt I — 1937 r.).

4. Polska, mająca do odrobienia tyle zaległości we wszystkich dziedzinach, aby być naprawdę potężnym mocarstwem, gdzie każdy grosz powinien być możliwie celowo wydanym, nie ma i nie może mieć środków na przeciwdziałanie dalszemu rozdrabnianiu się karłowatych gospodarstw.

II. Powracając do zgłoszonego w ostatniej sesji budżetowej projektu posła *Bartczaka* o niepodzielności gospodarstw wiejskich, to subtelna krytyka poszczególnych paragrafów tego projektu, dokonana przez Dr. *Stefana Breyera* w jego artykule, drukowanym w Nr 17—18 r. b. „Przeglądu Notarialnego“, zwalnia mnie od obowiązku dłuższego nad nim zatrzymywania się. Chciałbym jednak zaznaczyć, że jeżeli Państwo wkroczyło na drogę ograniczania obrotu nieruchomościami powstałymi z parcelacji, to wydaje mi się logiczną konsekwencją możność podciągnięcia pod ustawę z dnia 14.IV.1937 roku także tych gospodarstw, których właściciele zgłaszali by z własnej inicjatywy odnośne wnioski pod warunkiem jednak, że te gospodarstwa powinny bezwarunkowo odpowiadać pojęciu samodzielności (art. 5 ustawy) i być minimalnie obciążonymi t. j. w samym założeniu odpornymi przeciwko rozdrobnieniu.

W żadnym jednak razie nie powinno tu mieć miejsca jakieś ratowanie chorych organizmów i stwarzanie jakichś nowych przepisów oddłużeniowych, które są być może w wyjątkowych okolicznościach koniecznym zabiegiem chirurgicznym, ale jak każda operacja wysoce pożytecznym zabiegiem dla jednych, fatalnym dla drugich. Rozłożenie na liczne raty spłat rodzinnych, to uniemożliwienie bardzo wielu małżeństw, przymusowe panieństwo lub kawalerstwo całej masy zdrowych dziewczyn i kawalerów, to nieraz dramaty w rodzinach.

Pomijam wreszcie wniosek posła *Terszakowca,* dostatecznie już oświetlony, jako prawnie destrukcyjny, szkodliwy dla Skarbu Państwa i pod pozorami rzekomego dobrodziejstwa zupełnie sprzeczny z interesami drobnego rolnika.

III. Przechodzę następnie do głównej części moich

*) Referat wygłoszony przez Autora, Notariusza w Błaszkach, na okręgowym zebraniu koleżeńskim członków Zjednoczenia Notariuszów R. P. w dniu 17 października 1937 r (Red.).

wywodów, t. j. do obowiązujących dotychczas regionalnych przepisów, a w szczególności do obowiązujących na obszarze byłego zaboru rosyjskiego przepisów z dnia 11 stycznia 1866 roku i z dnia 11 czerwca 1891 roku.

Jak wiadomo, osady włościańskie we wszelkich dobrach nie mogą być z jakiego bądź tytułu i zasady lub w jakiejkolwiek formie dzielone w naturze na części mniejsze od 6 morgów miary nowopolskiej. Osady włościańskie, mniejsze od 6 morgów miary nowopolskiej, mogą przechodzić z rąk do rąk w tej przestrzeni, w jakiej istniały w czasie wydania ukazów z dnia 2 marca 1864 r., wszakże raz już połączone nie mogą być dzielone na części mniejsze od 6 morgów.

W tym stanie rzeczy, gdy przy konieczności dokonania działów rodzinnych nie mogło być mowy ani o darowiźnie, ani o sprzedaży paru mórg, morgi czy czasem prętów z niepodzielnej tabelowej osady, od samego początku pod naporem życia wytworzył się zwyczaj zawierania długoterminowych, a więc dawniej 36 letnich, obecnie po wejściu w życie Kodeksu Zobowiązań 30 letnich umów dzierżawy, z pokwitowaniem czynszu dzierżawnego za cały okres dzierżawy i z wpłaconą zwykle dość wysoką kaucją na zabezpieczenie zniesienia po upływie terminu dzierżawy mających być postawionymi budynków.

Oczywiście prawnie wszystko jest w porządku, albowiem osada teoretycznie została niepodzielną. W rzeczywistości jednak na tych 1, 2, 3 morgach młodzi pobudują się, stworzą na ukochanych zagonach nowe odrębne warsztaty pracy, czyli nowe gospodarstwa, które pozostaną i po upływie terminu dzierżaw, albowiem stronom chodziło właśnie o darowizny lub sprzedaże, które tylko ze względów formalno - prawnych zawarte zostały pod postacią dzierżawy. I nie pomogą tu żadne tłumaczenia notariusza, iż w danym wypadku została zawarta li tylko umowa dzierżawy na ściśle określony okres, nie pomogą powoływania się na art. 721 Kodeksu Postępowania Cywilnego i wyjaśnienia istoty stosunku prawnego — chłop wychodzi z głębokim przekonaniem, że nabył upragnione morgi „wieczystą dzierżawą kupnym prawem", bo taka była wola stron, bo suma czynszu dzierżawnego, to w rzeczywistości równoważnik ceny sprzedażnej, a kaucja, to zabezpieczenie się przeciwko odbieraniu ziemi po upływie terminu dzierżawy.

A ileż korowodów z morgami, otrzymanymi wzamian za zrzeczenie się praw serwitutowych. Otrzymane w kilku działkach, odległe przeważnie o dobrych kilka kilometrów, oczywiście nie pasują temu, kto je otrzymał, natomiast nadają się komuś bliżej od nich zamieszkałemu. Jedni Starostowie stoją na stanowisku formalnie prawnym i pozwoleń na ich sprzedaże nie udzielają, drudzy odwrotnie uważają, że jest to nic innego jak naturalna ze wszech miar pożądana komasacja i z łatwością pozwolenia dają pod warunkiem przedłożenia sporządzonego przez przysięgłego geometrę planiku. Konieczność wyjazdów po naszych polskich drogach do powiatowego miasta, odległego niejednokrotnie o dwadzieścia kilka kilometrów w najbardziej kulturalnych stronach b. Kongresówki, a o kilkadziesiąt kilometrów na kresach, i nie współmierne koszty sporządzenia na kalce odrysu planiku mającej być sprzedaną działki, nie mówiąc już o udrękach starań, pisania podań i t. p., unicestwia możność otrzymania tak uprawnionego zezwolenia, gdy chodzi o drobne działki, zawierające już nie morgi, lecz tylko pręty. Więc znowu dzierżawa. Zdarzały się również wypadki orzeczeń b. Okręgowych Urzędów Ziemskich sprzecznych z poglądem Sądu Najwyższego co do niepodzielności osad poniżej 6 morgów. Wszystko to wytwarza chaos i nie przyczynia się do wyrobienia w masach poczucia poszanowania prawa.

Co się zaś tyczy Małopolski, to Dr. *Breyer* w swym wysoce rzeczowym artykule tak się dosłownie wyraża o galicyjskiej ustawie krajowej o włościach rentowych z dn. 17 lutego 1905 roku: „Ustawa ta, która bodaj że teoretycznie jeszcze na terenie Małopolski obowiązuje, praktycznie nie odegrała większej roli. Stosunkowo nieliczne na jej zasadzie powstałe włości rentowe utraciły po wojnie światowej ten charakter, gdyż włościanie skorzystali z dewaluacji i zwolnili z łatwością swoje hipoteki, *odzyskując upragnioną swobodę rozporządzania swoim majątkiem*".

Województwa Poznańskie i Pomorskie, jako posiadające gospodarstwa o charakterze wielko-kmiecym, nie wchodzą w zakres moich rozważań o drobnym rolniku.

IV. Dążymy do unifikacji ustaw, dążymy do jaknajszybszego zespolenia wszystkich dzielnic i zatarcia śladów niewoli. Najwyższy czas abyśmy już raz rozstali się z temi ustawami i przepisami, nic nie chroniącymi, a w rzeczywistości tylko utrudniającymi życie drobnemu rolnikowi i hamującymi normalny obrót nieruchomościami wiejskimi, a tem samem i normalny bieg życia gospodarczego. W miarę możności finansowych Państwa otoczyć opieką, co na tę opiekę zasługuje, dać upragnioną swobodę rozporządzania swoim majątkiem rzeszom drobnych rolników, dać pewien luz w obrocie gospodarstw wiejskich i ułatwić formalności, to byłaby prawdziwa realizacja hasła „frontem do drobnego rolnika".

V. Chciałbym zatrzymać się jeszcze nad stanem, jaki się wytworzył w pasie granicznym. Wiadomo wszystkim, że z chwilą wejścia w życie rozporządze-

nia wykonawczego z dnia 22 stycznia 1937 roku (Dz. Ust. Nr 12 poz. 84) został z wielką szkodą dla życia gospodarczego kraju całkowicie zahamowany obrót nieruchomościami w powiatach, objętych pasem granicznym, i że wyłączenia w tym pasie, zarządzone przez P. P. Wojewodów, w minimalnym zakresie sytuację poprawiły. Nasuwa się tutaj pytanie, czy mając na względzie przedewszystkiem bezpieczeństwo Państwa, a z drugiej strony licząc się z żywotnymi interesami stron, nie byłoby bardziej wskazanym pozostawienie władzy prawa rozwiązywania w przeciągu pewnego okresu czasu, n. p. 6 miesięcznego, wszelkich umów o nabyciu, dzierżawie, użytkowaniu lub zarządzie nieruchomościami w pasie granicznym, przy czym notariusze obowiązani by byli natychmiast zawiadamiać P. P. Starostów o każdej tego rodzaju umowie.

Wszak nad zrobieniem interesu myśli się nieraz tygodniami i miesiącami, lecz z chwilą, w której wola stron się skrystalizowała, chodzi im zawsze o jaknajszybsze jej zrealizowanie. Ten co miałby cokolwiek bądź na sumieniu w stosunku do Państwa zawsze będzie wolał zawczasu postarać się o udzielenie pozwolenia, aniżeli być narażonym na straty z powodu ewentualnego późniejszego rozwiązania zawartej przez niego tranzakcji. I zawsze to będzie miało miejsce we wszystkich poważniejszych umowach. Natomiast o ile chodzi o masowy obrót drobnymi nieruchomościami włościańskimi, to z pewnością rzadkie byłyby wypadki, w których władza miałaby powody do rozwiązania zawartych darowizn, sprzedaży i t. p., a ten drobny rolnik odetchnąłby z prawdziwą ulgą. Zarządzone bowiem przez P. P. Wojewodów wyłączenia, o ile chodzi o drobnych rolników, są zupełnie nie wystarczające, nie mówiąc już o dowolności i kazuistyce samego kryterium wyłączeń. Nie jest bowiem zrozumiałem, dlaczego krewny lub powinowaty do 2 stopnia ma być bardziej lojalnym w stosunku do Państwa, aniżeli te same osoby w 4 lub dalszym stopniu pokrewieństwa lub też, że ze względu na bezpieczeństwo ma być dozwolone nabywanie, użytkowanie, zarząd i dzierżawa nieruchomości wiejskich obszaru 1 ha., a nie dajmy na to 5 lub 10. Sądzę, że w danym kierunku dałoby się dokonać daleko idących zmian bez uszczerbku dla zapewnienia bezpieczeństwa Państwa w pasie granicznym.

VI. W naszym gronie nie ma nikogo, ktoby nie postawił dobra Państwa na pierwszym planie, ktoby nie pragnął silnej władzy i jej autorytetu. Ale dobro Państwa w kraju tak wybitnie rolniczym, jak nasz, to minimum niezadowolonych drobnych rolników, silna władza, to szybkie i sprawne wkroczenie w tych wszystkich wypadkach, gdzie to jest istotnie potrzebne, a autorytet władzy to możliwe zmniejszenie punktów tarcia, to wyczucie pulsu życia, a więc i umiar.

Obawiałbym się, że wkraczamy w stadium takiego skrępowania obrotu gospodarstwami włościańskimi, że ten drobny rolnik zastanowi się, poskrobie się w głowę, ominie władze, machnie ręką na geometrę z jego planikami, pomyśli z politowaniem o notariuszu, który nic mu już nie będzie w stanie pomóc, i zwróci się do pokątnego doradcy lub pisarza gminnego, którzy napiszą mu coś na świstku papieru bez opłaty stemplowej — i następnie, wróciwszy do domu, będzie krajał, jak bochenek chleba. te rzekomo niepodzielne gospodarstwa. To będzie ta „rzeczywista rzeczywistość". I nie pomogą tu żadne zakazy, kary i grzywny, skuteczne w stosunku do folwarcznej własności i notariuszów, a nierealne w stosunku do milionów, dających udziały majątkowe swoim dzieciom, żeniących się i chcących według wymogów życia rozporządzać swoim majątkiem.

VII. Kto czytał siódmy tom, wychodzących obecnie „Pism Józefa Piłsudskiego", zawierający rozbiór wojny polsko bolszewickiej w 1920 roku, jako odpowiedź na pracę rozstrzelanego byłego głównodowodzącego sowieckimi wojskami Tuchaczewskiego, ten pamięta ile razy tam ś. p. Marszałek Polski, chcąc zorientować się w sprzecznych raportach, planach, radach i pogmatwanych sytuacjach, wspomina, że aby powziąć właściwą decyzję starał się zawsze wyczuć i wyrozumieć — *la realité des choses*. Ta *realité des choses* — to także testament Wielkiego Wodza Narodu.

JÓZEF FRYCZ.

STANISŁAW ESDEN TEMPSKI

REFLEKSJE NA TLE
UCHWAŁY SĄDU APELACYJNEGO W POZNANIU W SPRAWIE OBROTU W PASIE GRANICZNYM *)

A.

Rzeczostan: Aktem notarialnym darowizny z 14. IV.1937. zdali małżonkowie H. gospodarstwo dziecku swemu na własność, zastrzegając sobie dożywocie i pogrzeb za 100 zł. w zł. każde i wnieśli do hipoteki dnia 17.VI.1937. o przepisanie tytułu własności na obdarowanego za równoczesnem obciążeniem gruntu dożywociem i obowiązkiem pogrzebu.

Po wejściu w życie rozporządzeń o granicach państwa Sąd Grodzki jako hipoteczny zażądał 9.VIII. 1937. przedłożenia dodatkowego zezwolenia wojewody na nabycie nieruchomości i dowodu, że darczyńcy posiadają obywatelstwo polskie, uzależniając od tego wpisy. Korzystając z uprawnienia z § 15 poniem. ord. hipot. notariusz wniósł przeciwko postanowieniu temu obszernie uzasadnione zażalenie, które Sąd Okręgowy oddalił i dalsze zażalenie, które Sąd Apelacyjny mógł był oddalić także z krótkim uzasadnieniem, że dopiero wpis do księgi wieczystej stanowi nabycie dwóch praw *quaestionis* i że:

— w postępowaniu hipotecznym decydującym momentem dla rozstrzygnięcia o „zasadności zgłoszonego wniosku nie jest chwila jego wpływu do wydziału hipotecznego, lecz moment, w którym sędzia przystępuje do zarządzenia wpisu, choćby następna zmiana ustawodawstwa spowodować miała oddalenie wniosku uzasadnionego w chwili złożenia" —

powołując się na swoją tezę No. 338 opublikowaną w „Orzecznictwie Sądu Apelacyjnego w Poznaniu". Sprawa ta byłaby należycie rozstrzygnięta bez szczególnego wysiłku pracy dla kompletu orzekającego i bez pożytku dla ogółu.

Tem większe należy się uznanie Sądowi Apelacyjnemu w Poznaniu, że mając sposobność wydania orzeczenia o zasadniczej doniosłości, co należy rozumieć pod „nabyciem nieruchomości" i pod „obciążeniem nieruchomości zobowiązaniami pieniężnymi" w myśl rozporządzeń o granicach państwa, podjął się tej pracy nietylko dla obszaru, w którym obowiązuje poniemieckie ustawodawstwo hipoteczne, lecz także dla reszty praw dzielnicowych, nie wyłączając Spiszu i Orawy, i to porównując wykładnie S. Najwyższego do ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców z 24.III.1920 Dz. U. 1933 poz. 202 i porównując naszą ustawę z czechosłowacką ustawą o ochronie Państwa z 16.VI.36. i jej rozp. wykon. z 1.X.1936, oraz z wydaną w drodze retorsji ustawą niemiecką z 9.III.1937 o zabezpieczeniu granic Rzeszy i prawie odwetu *(Gesetz über die Sicherung der Reichsgrenze und über Vergeltungsmassnahmen, R. G. Bl.* 1937. I. str. 281). Gdy w dodatku nadmienię, że Sąd Apelacyjny uwzględnił w uzasadnieniu swych tez w całości kontrowersję podniesioną w tym przedmiocie w „Przeglądzie Notarialnym" i praktykę władz administracyjnych, to chyba podnieść mogę z pewną słusznością, że orzeczeniem tym Sąd Apelacyjny w Poznaniu wykonuje zadanie swoje przypadłe mu po Sądzie Apelacyjnym w Berlinie *(Kammergericht)* z § 102 poniem. ord. grunt. i § 199 II poniemieckiego i z art. 7 popruskiego prawa o sąd. niesp., jako instancja sądowa najwyższa dla orzecznictwa w sprawach hipotecznych i niektórych niespornych na terenie poniemieckiego ustawodawstwa.

Orzecznictwo tego typu naukowego naturalnie rozwijać się będzie dobrze, gdy notariusze w całej Polsce otrzymają samoistne prawo wnoszenia wniosków do sądów i ewentualnie żalenia się w drodze instancji na podstawie wniosków z aktów przed sobą zdziałanych jako stróże ich skuteczności, przynajmniej w tych granicach w jakich je posiadają na terenach poniemieckich. Albowiem uzasadnienie obszerne i fachowo wyczerpujące zażaleń wywołuje orzeczenia typu jak przedstawione.

Na samo czoło tez zawartych w uchwale Sądu Apelacyjnego wysuwa się przypomnienie:

I. Rozporządzenie o granicach Państwa jest w swym założeniu prawem o charakterze wyjątkowym, gdyż ogranicza wydatnie wolny w zasadzie obrót nieruchomościami i wolną dyspozycję właścicieli do obciążenia swej własności. *Jako prawo wyjątkowe nie powinno tedy — wg. zasad dogmatyki prawa — ulegać interpretacji rozszerzającej, miarodajną zaś... może być wykładnia,* jeśli nie „ścieśniająca", to w każdym razie wyjaśniająca... *interpretatio declarativa.*

Zasada ta bowiem utrąca wszelkie wywoływanie „ducha ustawy" i powoływanie się na „intencje ustawodawcy" dla tego tylko oczywiste i niewątpliwe, ponieważ w ujęciu słownem ustawy wyrazu nie znalazły. Do jakiego opłakanego stanu rzeczy wykładnia rozporządzeń o granicach Państwa na takich magicznych praktykach oparta życie gospodarcze w pasie granicznym doprowadza, o tem świad-

*) p. *P. N.* Nr 23, 1937 r., str. 15 i nast. (Red.).

czy zestawienie w artykule redakcyjnym „Przeglądu Notarialnego“ p. t. „Tragedia Pasa Granicznego“ (str. 3—10 No. 22 z XI.37), o tem świadczą fakty, że sądy grodzkie w pasie granicznym Ziem Zachodnich odmawiają zatwierdzenia przysposobienia dziecka przez bezdzietnych obywateli polskich narodowości niemieckiej, dla tego ponieważ rodzice przybrani, stwarzając sobie w ten sposób ustawowego spadkobiercę, działają oczywiście przeciwko „intencjom ustawodawcy“, a w innym wypadku notariusz zrobił doniesienie na Kolegę, że ten obraził „ducha ustawy“, ponieważ zadokumentował ofertę sprzedaży nieruchomości w pasie granicznym terenu ustawodawstwa poniemieckiego pomimo, że ani w pierwszym ani w drugim wypadku nabycie nieruchomości nie było wcale przedmiotem działania prawnego, tylko raz zmiana stanu rodzinnego, a w drugim wypadku stworzenie uprawnienia do nabycia osobnym późniejszym aktem pretensji wobec oferenta o zbycie nieruchomości.

Gdy takie zdarzają się wykładnie, to było koniecznem przypomnieć autorytatywnie podstawowe i elementarne zasady interpertacji ustaw i wypędzić „złe duchy“ z tej dziedziny pozytywnej wiedzy i jej dyscypliny.

II. Tak samo ogólnopolskie znaczenie posiada teza, że:

normy tej ustawy stworzono przedewszystkiem dla uregulowania pewnych zasad publiczno-prawnego porządku i postępowania, bez dostatecznego uwzględnienia i uwydatnienia subtelności konstrukcyjnych, właściwych pojęciom i terminologii prawa cywilnego. Jeżeli akt prawny ogólno-państwowy normuje w głównej mierze pewną materję *iuris publici*, w danym razie ograniczeń obrotu w pasie granicznym w interesie bezpieczeństwa granic Państwa — korzystając przy tem ubocznie z pojęć prawnych używanych przez prawo cywilne, a pojęciom tym nie nadaje jednak charakteru samoistnego — to z reguły odsyła do pojęć, terminów i definicji właściwych obowiązującym ustawom dzielnicowym.

Podług tych ustaw „nabycie nieruchomości“ inaczej się dokonuje pod rządem ustawodawstwa cywilnego poniemieckiego, poaustrjackiego, powęgierskiego, w Kongresówce i porosyjskiego.

III. Sąd Apelacyjny po przedstawieniu dokładnym pojęcia i sposobu nabycia własności nieruchomości w dzielnicy pozostającej pod odnośnym poniemieckim ustawodawstwem normuje tezy:

a) Na Ziemiach Zachodnich roszczenia i umowy obligatoryjne nie mają wpływu decydującego i bezpośrednio na kształtowanie zmian w sprawach rzeczowych, prawo nie wymaga, by strony w ogóle zawarły umowę obligatoryjną, o ile chcą spowodować powzdanie lub zmianę prawa na nieruchomości. Do tego wystarczy bowiem (abstrahując od wpisu *sc.* do księgi wieczystej) „zgoda“ czyli umowa rzeczowa. Pod pojęcie „nabycia nieruchomości“, użyte w normach dotyczących obrotu nieruchomościami w pasie granicznym, nie może podpadać na ziemiach zachodnich obligatoryjna umowa „kupna sprzedaży“.

b) Termin „nabycie“ wzgl. „nabywanie nieruchomości“ przyjęty w normach o obrocie granicznym ma zatem na uwadze taki akt prawny, który w danej dzielnicy s t a n o w i przeniesienie własności.

IV. Pod liczbami VIII — X uzasadnienia uchwały Sąd Apelacyjny przedstawia szczegółowo sposoby nabywania własności w reszcie dzielnic Polski, gdzie przeważnie obligatoryjny tytuł nabycia nieruchomości stanowi element konieczny do przejścia prawa własności na nabywcę na mocy umowy *inter vivos*. Nie mając w tej dziedzinie prawa dostatecznych wiadomości, nie umiem wskazać sposobu, jakim temu stanowi rzeczy w granicach *legis latae* zaradzić, chociaż ujęcie art. 294 kodeksu zobowiązań, z którego wynika, że nabywca nabywa kontraktem kupna od sprzedawcy tylko p r e t e n s j ę o przeniesienie na niego własności rzeczy, — zdaje mi się, jako *lex posterior* wskazywać drogę prawną, prowadzącą do uzyskania i w tych dzielnicach możliwości zawierania umów o kupno nieruchomości w takiej formie, by nie stanowiły jeszcze części składowej nabycia jej własności i mogły być wtedy dopiero przedkładane z wnioskiem o zezwolenie na nabycie wojewodzie. Wtenczas województwo nie potrzebowałoby urzędować na podstawie niepewnych jeszcze zamiarów stron, których mogą zaniechać, narobiwszy w urzędach zbędnej pracy, lecz już tylko na podstawie obowiązujących strony oświadczeń.

De lege ferenda należałoby m. zd. skreślić w § 1 L. 1 rozp. Min. Spraw Wewn. z 22.I.1937. poz. 84 Dz. U. słowa „po uzyskaniu zezwolenia“ i zastąpić je słowami „za zezwoleniem“ i to by usunęło możliwe wątpliwości, czy mianowicie akt prawny nabycia nieruchomości na własność w drodze umowy zawarty bez tego zezwolenia może się stać prawnie skutecznym po jego dodatkowym uzyskaniu. Kwestii tej Sąd Apelacyjny nie porusza.

V. Sąd Apelacyjny wywodzi dalej pod L. XIII uzasadnienia:

Na terenie bowiem całego Państwa, oprócz Ziem Zachodnich umowa kupna, zamiany, darowizny i t. p. jest koniecznym warunkiem „nabycia“ nieruchomości, wobec czego każda taka czynność prawna odnośnie do nieruchomości w pasie granicznym, wymaga uprzedniego zezwolenia Wojewody. Na Ziemiach Zachodnich zaś odpowiednikiem jest akt powzdania nieruchomości, który odróżnić należy od aktu obligatoryjnego (z dawnego § 433 poniem. kc. wzgl. obecnego art. 294 kod. zob.). Uprzednie więc uzyskanie zezwolenia wojewody p o t r z e b n e d o s a m e g o a k t u n a b y c i a jest na Ziemiach Zachodnich niezbędne dopiero przy sporządzeniu aktu powzdania, a nie aktu obligatoryjnego.

VI. Wreszcie Sąd Apelacyjny w wykładni art. 12 L. 8. ustawy o granicach Państwa stawia tezę, że:

przepis ten dotyczyć może tylko samoistnego nowego obciążenia nieruchomości granicznych zobowiązaniami pieniężnemi, nie odnosi się natomiast do obciążenia już istniejących obciążeń na nieruchomości np. umownego ustanowienia prawa zastawu na takim prawie (t. j. — m. in. na wierzytelności

hipotecznej, oraz na długu gruntowym i rentowym), że zatem należy wnioskować, że Wydziały Hipoteczne zobowiązane są domagać się przedłożenia zezwolenia władzy, gdy w pasie graniczym chodzi o obciążenie nieruchomości *sensu stricto* na rzecz cudzoziemców, nie zaś praw ciążących na nieruchomościach.

B.

Przedstawiony powyżej autorytatywny dla notariuszy Ziem Zachodnich wywód Sądu Apelacyjnego, zgodny w wynikach z wykładnią, o którą podjąłem walkę w cytowanym w orzeczeniu wykładzie w Bydgoszczy, opublikowanym później w zeszycie czerwcowym Nr. 11/37 „Przeglądu Notarialnego", nie jest w pełni zadawalający, ponieważ stwarza rozbieżność w sposobie urzędowania Wojewody na terenach pochodzących z pod różnych zaborów. Żądanie poprzedniego zezwolenia wojewody do umowy stron stanowiącej element konieczny do przejścia prawa własności nieruchomości pogranicznej na nabywcę, stwarza taki stan rzeczy nawet na obszarze województw zachodnich po 1.IV. 1938, że n. p. w tej samej miejscowości Golub-Dobrzyń po prawej stronie Drwęcy, dawniejszej granicy niemieckiej, strony do zawarcia umowy kupna sprzedaży nie będą potrzebowały poprzedniego zezwolenia pana Wojewody Pomorskiego, inaczej niż po lewej stronie Drwęcy, gdzie własność nieruchomości przechodzić będzie nadal podług norm obowiązujących w b. Kongresówce.

Należy się zatem dokładnie przypatrzyć ustawie i rozporządzeniu o granicach Państwa, czy nie dopuszczają wykładni jeszcze bardziej liberalnej, takiej którąby umożliwiła jednolitą praktykę tak władz administracyjnych jako też sądów na całym obszarze Państwa.

Zmieniając zatem poglądy moje ogłoszone w Nr. 11/37 „Przeglądu Notarialnego" i odbiegając od tezy ustanowionej w tym przedmiocie przez Sąd Apelacyjny w Poznaniu wywodzę:

O uprzednim zezwoleniu wojewody mówi tylko § 1 L. 1 rozporządzenia wykonawczego. I ten przepis nie stanowi, że zezwolenie to musi zaistnieć p r z e d z a w a r c i e m u m o w y skutkującej przejście własności, tylko wyraża się: „Obywatele polscy etc. mogą n a b y w a ć nieruchomości w pasie granicznym p o u z y s k a n i u z e z w o l e n i a wojewody..." etc. Nic nie stoi temu na przeszkodzie, by przyjąć, że ustawodawca przepisem art. 12 L. 1 dla cudzoziemców, a Minister Spraw Wewnętrznych przepisem § 1 L. 1 ustanowili warunek z ustawy *conditionem iuris et de iure* w przedmiocie zezwolenia wojewody, od którego zaistnienia uzależniają ważność i skuteczność umowy zawartej poprzednio pomiędzy stronami, a stanowiącej nabycie własności nieruchomości w tym sensie, że przed udzieleniem tego zewolenia umowa nie skutkuje przejścia własności, po jego udzieleniu własność na nabywcę dopiero przejść może, a w razie jego odmowy umowa staje się nieważną.

Jeżeli się zważy zgodnie z wywodem Sądu Apelacyjnego, że rozporządzenie o granicach Państwa jako „akt prawny ogólno - państwowy normuje w głównej mierze pewną materię *iuris publici* — w danym razie ograniczeń obrotu w pasie granicznym w interesie bezpieczeństwa granic Państwa. — korzystając przy tem ubocznie z pojęć prawnych używanych przez prawo cywilne, a pojęciom tym nie nadaje jednak charakteru samoistnego", to m. zd. wskazanem jest przyjąć pojęcie „nabycia nieruchomości" raczej w jego znaczeniu, jakie posiada nabycie własności nieruchomości na całym obszarze Państwa w chwili, gdy rzeczywiście własność na nabywcę przechodzi. Na Ziemiach Zachodnich jest to chwila wpisu nowego właściciela do księgi wieczystej, przy czym Sędzia Hipoteczny z obowiązku utrzymywania księgi w stanie odpowiadającym rzeczywistemu stanowi prawnemu oddali wniosek o dokonanie wpisu, jeżeli mu się nie przedłoży zezwolenia wojewody na nabycie, które temsamem będzie zawsze udzielone poprzednio przed nabyciem nieruchomości. Na innych ziemiach Rzeczypospolitej gdzie przejście własności odbywa się poza kontrolą wydziału hipotecznego, pomimo wszystkich przesłanek umownych jednak własność na nabywcę nie przejdzie, bo brak do tego skutku prawnego uprzedniego t. zn. przed zaistnieniem przejścia własności udzielonego zezwolenia Wojewody.

W razie odmowy ze strony władzy administracyjnej zezwolenia na nabycie prawa zakontraktowanego, umowa stanie się nieważną tak na skutek zaistnienia warunku, rozwiązującego ją z samego prawa, o ile stanowiła by wraz z dalszą czynnością stron przejście prawa własności lub innego prawa rzeczowego do nieruchomości, albo też o ile chodzi o umowę o skutkach wyłącznie obligatoryjnych, jako niemożliwa do spełnienia i to na podstawie art. 56 § 1 kodeksu zobowiązań. Nieważność ta zaistnieje w obydwóch wypadkach ze skutkiem *ex tunc* i strony będą zobowiązane zwrócić sobie świadczenia wzajemne przy zawarciu umowy lub przed tem uskutecznione na zasadach *condictionis sine causa*, względnie *ab causam finitam.*

Te same kryteria stosować należy przy oddaniu nieruchomości na własność jednemu z spólników w prawie własności. Jeżeli chodzi o umowę obligatoryjną działów spólnoty i czyste zobowiązanie do przewłaszczenia działki spólnikowi, to na to zezwolenia nie potrzeba jednakże n. p. przewłaszczenie części współwłasności ułamkowej jednego ze współwłaścicieli drugiemu jest nabyciem dalszej części własności nieruchomości i musi być traktowane tak

samo, jak nabycie całej własności. Jeżeli chodzi o przewłaszczenia z działów spółki *(societas)*, obojętnie czy to będzie niepodzielona spólnota spadkobierców, czy ogólna lub kontynuowana wspólnota majątkowa małżeńska prawa poniemieckiego, czy też *societas* — spółka *stricti iuris*, zawsze ustawodawstwo niemieckie spółki te traktuje podobnie jak osoby prawne i wymaga przewłaszczenia całego obiektu ze spółki lub przez nią na spólnika jako na osobę trzecią. W obydwóch wypadkach zachodzą też z reguły zmiany w posiadaniu i zarządzie nieruchomością. Nie ma za tym żadnych podstaw do przyjęcia, by nabycie nieruchomości lub jej dzierżawienie od tego rodzaju spółki przez jednego z spólników nie podlegało ograniczeniom ustawy i rozporządzenia wykonawczego o granicach Państwa.

Taksamo umowa wprowadzająca ogólną wspólność małżeńską wymaga zezwolenia wojewody, o ile jedno z małżonków posiada nieruchomość pograniczną. Ponieważ ta umowa skutkuje zmianę prawa własności poza wpisem do hipoteki, więc podług tezy Sądu Apelacyjnego wymagałaby poprzedniego zezwolenia wojewody.

Jeżeli chodzi o samo przysądzenie własności z przetargu przymusowego, to i to stanowi czynność prawną zdziałaną pomiędzy żyjącymi i nabywca potrzebuje taksamo poprzedniego zezwolenia na nabycie. Zdaniem moim, nie potrzebuje on go jeszcze w chwili składania ofert w terminie subhastacyjnym.

W przedmiocie umów skutkujących nabycie posiadania nieruchomości normy ustawy są inne: w liczbie 7 art. 12 powiada ustawa: Właściwy wojewoda może zabronić p o s z c z e g ó l n y m o s o b o m (cudzoziemcom) posiadania, dzierżawienia, użytkowania i zarządu nieruchomości, a art. 13 powiada: Minister Spraw Wewn. może wprowadzać zakaz nabywania przez obywateli polskich etc. oraz posiadania, dzierżawienia, użytkowania i zarządu nieruchomości lub części nieruchomości bez uprzedniego zezwolenia wojewody.

Pomijając dziwny szczegół, że w stosunku do cudzoziemców ograniczenia w przedmiocie posiadania mogą być wydane tylko indywidualnie wobec poszczególnych osób, a obywatele polscy mogą im być poddani generalnie, zwracam uwagę na szczegół, że ustawa wprowadza te ograniczenia tylko do trwałego stanu posiadania, dzierżawienia, użytkowania i zarządu, a nie do zawierania umów o posiadanie z podanych tytułów. Otóż należy stwierdzić, że rozporządzenie wykonawcze zdaje się przekraczać granice umocowania Ministra zakreślone w art. 12 L. 7 i w art. 13 ustawy, normując w § 1 L. 2 swego rozporządzenia, że zezwolenie wymagane jest również do zawarcia lub przedłużenia umowy o dzierżawę itd. Rozporządzenie to jednak nie wyraża, jak w zdaniu poprzednim odnośnie do nabywania nieruchomości, że zawarcie umowy o dzierżawę itd. może nastąpić dopiero po uzyskaniu zezwolenia, tylko ogranicza się do wyrażenia, że zezwolenie, o którym mowa w liczbie 1, wymagane jest również do zawarcia lub przedłużenia umowy dzierżawy itd. Wynika z tego moim zdaniem, że umowy zawarte bez takiego zewołenia są ważne, lecz narazie prawnie bezskuteczne, że strony na ich podstawie nie mogą się domagać narazie ich wykonania, ponieważ brak im zaistnienia warunku koniecznego, zezwolenia wojewody, że jednakże zazwolenie to udzielone *ex post* nadaje umowie takiej pełną skuteczność prawną, a prawomocna odmowa zezwolenia unieważnia umowę ze skutkiem *ex tunc* i z następstwami powstania obowiązku zwrotu świadczeń pomiędzy stronami.

Taka wykładnia ustawy prowadzi do jednolitego traktowania umów stanowiących nabycie własności nieruchomości, nabycie zastawu na nieruchomości, umów o posiadanie z tytułu dzierżawy, użytkowania i zarządu nieruchomości w pasie granicznym. Wszystkie te umowy objęte ograniczeniami ustawy i rozporządzenia o granicach państwa pozostają przed uzyskaniem zezwolenia na nie, które ustawa przewiduje, prawnie bezskuteczne to zn., że nabywca nie stał się właścicielem, że ujawnienie zmiany prawa rzeczowego w hipotece jest niedopuszczalne, ponieważ jeszcze nie zaistniało, że dzierżawca, użytkowiec lub z jakiegokolwiek innego tytułu posiadacz nieruchomości nie może bronić na podstawie tych bezskutecznych narazie tytułów swego posiadania, że w szczególności może być z niego usunięty przez władze administracyjne na zasadzie § 7 rozp. wykonawczego, gdyż posiadanie przez niego nieruchomości jest aż do chwili zezwolenia na umowę, na której się opiera, nielegalne.

Nie ma przepisu w ustawach, któryby się takiej wykładni sprzeciwiał. W szczególności nie sprzeciwia jej się art. 24 ustawy zagrażający karę za przekroczenie zawartych w tej ustawie lub wydanych na jej podstawie zakazów lub nakazów, ponieważ omawiane ograniczenia nie są wyrażone w formie zakazów lub nakazów, a ich nierespektowanie pociąga inne skutki prawne wyrażone częściowo w samych normach, które je ustanawiają np. na wypadek niezgłoszenia przez spadkobiercę prośby o zezwolenie na zatrzymanie nieruchomości odziedziczonej lub odmowy tego zezwolenia art. 12 L. 1 b., 5 i 6, lub też zakaz pobytu z § 5 rozp. wykonaw. wobec nielegalnego dzierżawcy wydać się mogący, albo też skutki ogólne z art. 56 kod. zobowiązań. Dopiero zakazy lub nakazy wydane przez wojewodę lub starostę przeciwko nielegalnym posiadaczom nieruchomości w strefie granicznej stoją pod rygorami karnymi z art. 24. ustawy.

Nie dotyczy także czynności prawnych zmierzających jawnie do nabycia lub dzierżawienia nieruchomości w pasie granicznym sankcja wyrażona w art. 14 ustawy. Przepis ten brzmi: „Wszelkie czynności prawne zdziałane w celu obejścia ograniczeń przewidzianych w art. art. 12 i 13 są nieważne. O nieważności orzekają sądy na żądanie powiatowej władzy administracji ogólnej“. Warunkiem takiego unieważnienia aktu jest za tym wykazanie, że został on zdziałany celem obejścia wspomnianych ograniczeń. Obejście to może być wykonane dwoma sposobami, bądź w ten sposób, że właściwy cel transakcji podlegającej ograniczeniom, został ukryty, jak np. ukrycie dzierżawy lub użytkowania, pod pozorem najęcia pracownika np. inspektora na majątek, bądź też, że strony zdziaławszy umowę obligatoryjną nie zgłaszają jej z wnioskiem o zezwolenie wymagane, tylko wykonują ją posiadaniem nielegalnie. Ustawa i rozporządzenie dają władzom administracyjnym pełną możność skutecznego przeciwdziałania takim machinacjom.

Interpretacja taka ustaw o granicach Państwa, o ile wkraczają w dziedzinę prawa cywilnego, odpowiada m. zd. najbardziej zasadom ogólnym:

1) swobody działań prawnych, z której korzystają wszyscy obywatele Państwa i z której wyjątki muszą być ustawą ustanowione,

2) że ustawy ustanawiające wyjątki w ogólnej i podstawowej zasadzie równości obywateli przed prawem muszą te ograniczenia ustanawiać wyraźnie i jasno i nie znoszą wykładni rozszerzającej, a raczej zasada ogólna nakłada na interpretatora obowiązek stosowania wykładni ścieśniającej aż do granic gramatycznej wykładni użytych wyrazów.

Ponieważ ustawa o granicach Państwa i jej rozporządzenie wykonawcze dopuszczają m. zd. wykładnię, że umowy stron zawarte pomiędzy nimi o nabycie lub posiadanie nieruchomości granicznych są ważne bez tego, by powołane władze na ich zawarcie wydały poprzednio zezwolenie, a tylko aż do wydania tego zezwolenia bezskuteczne, z tem jednak, że zezwolenie to stanowi warunek prawny i konieczny dla utrzymania ważności danej umowy, i ponieważ środki, które rozporządzenia te dają władzom do ręki celem przypilnowania obrotu i posiadania nieruchomości nadgranicznych są wystarczające dla osiągnięcia celu ustawy, więc nie ma powodu ażeby nie przyjąć, że zezwolenie o którym mowa w artykułach 12 i 13 ustawy i w § 1 rozporządzenia ma znaczenie zezwolenia zatwierdzającego transakcję zawartą pomiędzy stronami.

Na zakończenie chciałbym przytoczyć przykład, który podałem na wstępie mojego referatu na zjeździe notariuszów obwodu Sądu Apelacyjnego w Poznaniu dnia 28.XI.37, gdzie stałem jeszcze w zupełności na gruncie tez podanych w omawianej uchwale Sądu Apelacyjnego. Stają przed notariuszem 2 rodziny włościańskie z pasa granicznego, jedna celem zdania gospodarstwa drugiemu synowi, a druga celem przypisania córki, jego narzeczonej, do gruntu drogą umowy ogólnej małżeńskiej wspólności majątkowej, wypłacając rodzicom pana młodego jej posag. Ponieważ w Województwach Poznańskim i Pomorskim nie zwolniono transakcji pomiędzy najbliższymi krewnymi od potrzeby zezwolenia wojewody, notariusz przed 24.XI.37 (data uchwały Sądu Apelacyjnego) odmówił sporządzenia aktów pouczając strony, że transakcja jest niedopuszczalną dla braku tego zezwolenia. Strony sobie zatem umowę spisały prywatnie, ślub się odbył, ojciec pana młodego przed uzyskaniem zezwolenia wojewody zmarł. Ponieważ gospodarstwo było osadą o charakterze włości rentownej, z chwilą śmierci ojca odziedziczył je w całości syn pierworodny, jako jedyny dziedzic włości rentownej, i młodych małżonków nie mających ważnego tytułu nabycia, wygnał z huby. Notariusz odpowiada na zasadzie art. 83 § 2, art. 1 i 43 prawa o notariacie stronom za wszystkie szkody spowodowane mylną, jak się okazuje na zasadzie uchwały Sądu Apelacyjnego, wykładnią ustawy o granicach Państwa.

Notariusz ten nie będzie się mógł zasłaniać znaną instrukcją p. Ministra Spraw Wewnętrznych do Wojewodów, ponieważ 1) instrukcja ta nie została ogłoszona należycie ani podaną notariuszom urzędowo do wiadomości, 2) nawet gdyby była podaną to by nie była dla nich obowiązującą, gdyż obowiązki notariuszów wobec stron, taksamo jak sądów, normują ustawy i rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości lub Prezesów Sądów, wydane w granicach ich ustawowego umocnienia.

Obecnie notariusze stosować będą wykładnię daną przez Sąd Apelacyjny w Poznaniu, nie narażając się ani na postępowanie dyscyplinarne ani na regresy, nawet gdyby ten Sąd Apelacyjny lub inny Sąd Rzeczypospolitej później miał stanąć na stanowisku podanej dziś przezemnie wykładni jeszcze liberalniejszej.

Moje ostatnie wywody odbiegające od podanych tez tego Sądu służyć mają tylko jako inicjatywa do jeszcze liberalniejszej wykładni ustawy przez Sądy n. p. w wypadku, gdy zdziałano na skutek niedopatrzenia stron i notariusza właściwości nieruchomości jako nadgranicznej, umowy podpadające według zdania Sądu Apelacyjnego ograniczeniu poprzedniego zezwolenia władzy bez tego zezwolenia, a strony domagać się będą ich uskutecznienia wpisem w hipotece na podstawie zezwolenia później udzielonego.

NA MARGINESIE PROJEKTU PRAWA RZECZOWEGO

O JEDNOLITOŚĆ PRAKTYKI HIPOTECZNEJ I BEZPOŚREDNIOŚĆ CZYNNOŚCI HIPOTECZNYCH*)

Jeżeli pozwalam sobie zabrać głos w sprawie ogłoszonego przez Komisję Kodyfikacyjną projektu Prawa Rzeczowego, tak żywo obchodzącej nie tylko świat prawniczy, lecz i całe społeczeństwo, to jedynie tylko dlatego, że jako notariusz, od lat przeszło 20-tu mający do czynienia z prawem hipotecznym, w praktycznym prawa tego zastosowaniu, chciałem podzielić się pewnymi myślami, które na podstawie praktyki i nabytego doświadczenia w związku z projektem nowego Prawa Rzeczowego mi się nasuwają.

Przede wszystkim jednak uważam za potrzebne zastrzec się, że nie chciałbym, aby uwagi moje były uważane za krytykę projektu. Do krytyki nie czuję się uprawnionym. Powiem więcej, jestem przekonany, że autorzy projektu głęboko i wszechstronnie przemyśleli zasady, na których prawo rzeczowe oparli, a w rezultacie swej wielkiej wiedzy i pracy dali nam projekt ustawy, która w powodzi ustaw, jakie społeczeństwo nasze od szeregu lat nękają, wyróżnia się wybitnie, jest jasnym, głęboko przemyślanym systematem prawa, ujętym przy tym w wysoce poprawną pod względem językowym i zrozumiałą formę.

*

Przystępując do wypowiedzenia swych uwag, przede wszystkim zatrzymuję się na części drugiej art. 374 projektu, pozbawiającego notariusza prawa wnoszenia środków odwoławczych na decyzję Sądu, odmawiającą dokonania wpisu, lub wyznaczającą termin do usunięcia przeszkód do wpisu.

Ponieważ zastrzegłem się, że uwagi moje opieram na doświadczeniu i praktyce, uzasadnienie więc swych myśli będę czerpał z praktyki notariatu tej części Państwa, która dotychczas była i jest pod rządem Ustawy Hipotecznej z 1818 roku, to jest dzielnicy centralnej, gdzie decyzje w przedmiocie zatwierdzenia lub zawieszenia sporządzonego przez notariusza aktu należą do kompetencji Kolegium Hipotecznego w składzie Pisarza Hipotecznego i dwóch Sędziów w Hipotekach Okręgowych i w składzie Pisarza Hipotecznego, Sędziego Grodzkiego i Notariusza w Hipotekach Powiatowych. Podkreślam, że dawni Pisarze Hipoteczni, że wymienię nazwiska takie jak: *Hube, Preiss,* prof. *Glass, Paszkowski* i inni, w większości wypadków wybitni znawcy prawa hipotecznego, piastujący swój urząd zazwyczaj dozywotnio, w wyniku dużego doświadczenia i wiedzy, w tym zakresie prawa nabytej, mieli zazwyczaj głos decydujący w kolegiach. Pomimo to praktyka i interpretacja ustaw hipotecznych w poszczególnych Wydziałach Hipotecznych nigdy nie była jednakowa. Prawie każdy z większych wydziałów hipotecznych miał i ma swoje zwyczaje i wymagania, które niekiedy dość znacznie odbiegają od praktyki innych wydziałów. Do takich spraw różnie w różnych hipotekach rozstrzyganych należy — przytoczę dla przykładu — chociażby sprawa wykreślania kaucyj, obciążonych subintabulatem. W pewnych hipotekach akty takie są zatwierdzane, w innych zawieszane do czasu usunięcia subintabulatów, a jeszcze w innych zatwierdzane, lecz dopiero po zgłoszeniu wniosku przez właściciela nieruchomości, na której kaucja figuruje, o skreślenie subintabulatów. Takich przykładów możnaby przytoczyć bardzo wiele.

Jeżeli więc Wydziały Hipoteczne, kierowane przez ludzi fachowych i wyłącznie prawu hipotecznemu oddanych, na przestrzeni stuletniej przeszło działalności nie zdołały wytworzyć jednolitej praktyki, to większej jeszcze rozbieżności oczekiwać należy po wprowadzeniu w życie nowego Prawa Rzeczowego z uwagi na to, że prawo to, jako nowe, będzie szczególnie w początkach, różnie interpretowane, i że o tym czy na podstawie danego aktu wpis ma być dokonany, czy też nie, będą decydować sędziowie grodzcy, ludzie przeważnie młodzi, z prawem hipotecznym praktycznie nie obeznani, poza tym przeciążeni pracą zawodową, jako sędziowie, i nie mogący skutkiem tego tyle czasu poświęcać prawu hipotecznemu, ile poświęcają pisarze hipoteczni.

Sytuacja i notariuszów i kontraktujących stron w tych warunkach będzie trudna. Przy cokolwiek bardziej skomplikowanej i odbiegającej od szablonu umowie, a życie takich sytuacyj nastręcza wiele, ani sporządzający daną czynność notariusz, ani asystujący przy tej czynności adwokat, o ile będzie obecny, nie będą mogli zapewnić kontrahenta, czy dany akt będzie przez Sąd zatwierdzony czy też nie.

Stan taki niewątpliwie będzie wpływał hamująco na bieg życia gospodarczego w Państwie i powinien być ze względu na interes publiczny jak najspieszniej likwidowany.

Najskuteczniejszym, i zdaje mi się, jedynym środkiem przyspieszającym identyczną interpretację nowego prawa i wytwarzanie jednolitej praktyki

---

*) Niniejsze uwagi odpowiadają istotnej treści referatu, wygłoszonego przez Autora na zebraniu dyskusyjnym w dniu 12 b. m., z którego zdajemy dalej sprawę. (Red.).

w prowadzeniu ksiąg wieczystych jest — *nadanie notariuszowi prawa samoistnego, a więc niezależnie od woli stron, wnoszenia środków odwoławczych na decyzję Sądu, odmawiającą dokonania wpisu.*

Notariusz jest autorem aktu i w większości wypadków doradcą strony w wyborze tej czy innej formy umowy, notariusz, niezależnie od odpowiedzialności materialnej, jest moralnie odpowiedzialny wobec klienta za skutki sporządzonej przezeń czynności. Pozbawienie go możności wniesienia odwołania i uzasadnienia swej racji przed wyższą instancją jest moralnie krzywdzące, nikomu nie potrzebne, a gospodarczo, ze względu na skutki, szkodliwe.

Jeżeli autorzy projektu, pozbawiając notariusza prawa wnoszenia środków odwoławczych, powzięli swą decyzję w tym przekonaniu, że zainteresowana strona może i będzie skutecznie bronić swych praw w drodze odwołania przed wyższe instancje, to my, notariusze praktycy, z matematyczną nieomal ścisłością w tym wypadku zapewnić możemy, że przekonanie to okaże się zawodne i wypadki odwołania będą bardzo rzadkie.

Tak zwane strony zjawiają się u notariusza zazwyczaj po mozolnych i często długotrwałych pertraktacjach i targach. Jaknajszybsze sfinalizowanie umowy w tym momencie jest jedynym ich pragnieniem. Wszelka zwłoka w podpisaniu lub zatwierdzeniu aktu grozi najczęściej stratymi materialnymi lub rozbiciem, nieraz z wielkim trudem uzgodnionej tranzakcji.

W tych warunkach, nawet w wypadku jawnie niesłusznej decyzji zwierzchności hipotecznej, ewentualnie Sądu, zawieszającej akt do czasu usunięcia przeszkód, skłonienie strony do wniesienia odwołania, w rezultacie którego cała tranzakcja miałaby ulec zawieszeniu na szereg tygodni, będzie zupełnie niemożliwe. Strona spełni, o ile tylko będzie mogła, każde najbardziej niesłuszne i pozbawione podstaw prawnych żądanie, byleby tylko dokonanie wpisu do księgi wieczystej uzyskać i interes zakończyć.

Tak powstają i kultywują się partykularyzmy wydziałów hipotecznych, tu będzie też źródło partykularyzmów Sądów Grodzkich w sprawach hipotecznych.

Z wyżej przytoczonych względów wydaje mi się celowem skreślenie drugiej części art. 374 projektu i zastąpienie skreślonej części przepisem, że *na postanowienia, odmawiające dokonania wpisu, albo wyznaczające termin do usunięcia przeszkody do wpisu, notariuszowi, w stosunku do czynności przez niego sporządzanych, niezależnie od woli stron, służy zażalenie do wyższych instancyj trybem i w terminach w projekcie Prawa Rzeczowego ustalonych.*

*

Druga moja uwaga dotyczy k s i ę g i u m ó w czyli b e z p o ś r e d n i o ś c i c z y n n o ś c i h i p o t e c z n y c h. Wszystkim wiadomo, że projekt nowego Prawa Rzeczowego przekreśla treść art. 15 Ustawy Hipotecznej z 1818 roku, pozbawia skutkiem tego kontrahentów prawa spisywania umów bezpośrednio w księgach wieczystych i nakazuje sporządzać umowy te w formie aktu notarialnego, które dopiero w przyszłości bądź przez notariusza, bądź przez strony, przy oddzielnym wniosku, będą zgłaszane do księgi wieczystej.

Jeżeli hipoteka nadal ma służyć temu celowi, któremu dotychczas służyła i dla którego głównie została powołana — to jest upowszechnieniu i potanieniu kredytu realnego, to zmiana w tym punkcie projektu wydaje mi się konieczną.

My wszyscy, prawnicy praktycy, zarówno notariusze, jak i adwokaci, a w szczególności radcowie prawni banków i innych instytucyj kredytowych z żalem stwierdzić musimy, że hipoteka w praktycznym jej zastosowaniu, jeżeli idzie o zabezpieczenie kredytu, w ostatnich latach przestała właściwie istnieć. Ona istnieje tylko formalnie, teoretycznie. Pod zabezpieczenie hipoteczne dzisiaj nikt pożyczki zaciągnąć nie może. Powojenne ustawy oddłużeniowe zniszczyły zaufanie do hipoteki, w wyniku czego zdrowego i taniego kredytu hipotecznego nie ma, ten zaś jaki pozahipotecznie istnieje jest dorywczy, wysoko procentowy i bardzo kosztowny. Zbyteczne jest wyjaśniać, jak dotkliwie stan ten odbija się na życiu gospodarczym kraju.

Obecny okres, jaki przeżywamy, bez przesady można nazwać okresem odzwyczajania się ludności od hipoteki. Jeżeli stan ten będzie trwał dłużej pociągnie on za sobą pod względem gospodarczym — skutki bardzo ujemne.

Promulgacja nowego Prawa Rzeczowego niewątpliwie odezwie się silnym echem w szerokich warstwach społeczeństwa. Chwila ta powinna być wyzyskana jako moment zwrotny w przełamaniu jego nastrojów, powinna obudzić zainteresowanie hipoteką i przywrócić jej dawne, chwilowo utracone znaczenie. Aby jednak cel ten osiągnąć nie wolno pozbawiać nowej hipoteki najcenniejszych jej wartości, a do tych niewątpliwie należy zupełna pewność pierwszeństwa wpisu.

Wierzycielowi hipotecznemu trzeba dać maximum gwarancji, a przede wszystkim zapewnić go, że już w momencie podpisania aktu zyskuje on to właśnie miejsce hipoteczne, co do którego się umówił i dać mu możność stwierdzenia tego faktu osobiście u notariusza przy wypłacie pożyczki.

O ile te warunki będą zapewnione, można będzie mieć nadzieję, że zaufanie do hipoteki zwolna powróci, a drzemiące w safesach kapitały via hipote-

ka przepłyną z powrotem do kas tych obywateli, którzy tych pieniędzy do obrotu potrzebują i zasilą życie gospodarcze kraju.

Jeżeli zaś nowe prawo pozostawi wierzyciela po podpisaniu aktu notarialnego w niepewności, lub chociażby tylko w wątpliwości co do miejsca hipotecznego, na którym prawa swoje zabezpieczył, to obawiam się, że takie prawo pogłębi tylko istniejący brak zaufania do hipoteki, a hipoteka, w takie ustawowe ramy ujęta, nie będzie mogła z pożytkiem dla ludności spełniać swego przeznaczenia i nie odegra tej roli, do odegrania której w swej istocie jest przede wszystkim powołana.

Wyjątkowe zalety „księgi umów" są zresztą doceniane przez autorów nowego Prawa Rzeczowego, co potwierdza ogłoszony w lipcowym numerze 1937 r. „Przeglądu Notarialnego" artykuł P. Profesora *Wasilkowskiego*, jednak względy natury finansowej, jak twierdzi Autor, stanęły na przeszkodzie zastosowaniu w nowym prawie art. 15 Prawa Hipotecznego z 1818 r.

Nie wdając się w szczegółową analizę tych kosztów, pozwalam sobie wypowiedzieć przypuszczenie, że obawy nadmiernych kosztów w razie wprowadzenia księgi umów wieczystych w całym kraju wydają mi się przesadzone. Koszta związane z wprowadzeniem w życie nowego Prawa Rzeczowego będą niewątpliwie duże, lecz olbrzymią część tych kosztów pochłonie kataster, wydatki zaś poniesione na przerobienie ksiąg hipotecznych i w niektórych tylko wypadkach przebudowę gmachów sądowych będą stosunkowo nieznaczne i nie powinny aż tak dalece zaważyć na decyzji autorów projektu nowego prawa, aby prawo to pozbawić jednej z najistotniejszych zalet, jaką sami uznają i doceniają.

Prawo rzeczowe tkwi najgłębiej ze wszystkich praw w świadomości Narodu, rodzi się raz na stulecia — nie dla jednego, a dla wielu pokoleń. Dlatego też jako jeden z pokolenia starszych hipotekariuszy, wychowany na zasadach ustawy z 1818 r., nie mogę pogodzić się z myślą, aby Hipoteka Polska, z okazji unifikacji prawa, miała być pozbawiona najcenniejszej swej wartości, która ją dotychczas wyróżnia i wynosi ponad wszystkie hipoteki świata, i wyrażam nadzieję, że autorzy nowego Prawa Rzeczowego, zapatrzeni w wielki cel, jakiemu służą, nie pozwolą pomniejszyć swego dzieła pod naciskiem względów drugorzędnych i nie prawniczej natury, a nas obdarzą ustawą pod każdym względem doskonałą, w wyniku czego *w tekście Prawa Rzeczowego, jaki będzie ustalony w drugim czytaniu, artykuł 15 ustawy hipotecznej z 1818 roku znajdzie należne mu i dobrze zasłużone miejsce.*

KAROL HETTLINGER.

ZEBRANIE DYSKUSYJNE
W ZJEDNOCZENIU NOTARIUSZÓW R. P.

Dnia 12 b. m. odbyło się w sali Izby Przemysłowo-Handlowej w Warszawie zorganizowane przez Zjednoczenie Notariuszów R. P. zebranie dyskusyjne, poświęcone ogłoszonemu przez Komisję Kodyfikacyjną Projektowi Prawa Rzeczowego.

Na zebranie, które o godz. 5 min. 45 ppoł. zagaił P. Prezes *W. Roman*, obok licznego grona notariuszów, pisarzy hipotecznych, asesorów notarialnych, zatrudnionych w notariacie prawników - adwokatów i pracowników - zastępców notarialnych, przybyli zaproszeni członkowie podkomisji prawa rzeczowego Komisji Kodyfikacyjnej, sędziowie-hipotekariusze oraz przedstawiciele adwokatury.

Wśród obecnych zauważyliśmy: członków Komisji Kodyfikacyjnej—prof. *J. Glassa* i mec. *Z. Nagórskiego*, Prezesa Naczelnej Rady Adwokackiej mec. *L. Domańskiego* i b. Dziekana Rady Adwokackiej w Warszawie mec. *L. Nowodworskiego*, Sędziów Sądu Apelacyjnego — *W. Anteckiego* i *W. Olewskiego*, b. długoletnich stołecznych pisarzy hipotecznych. Wśród obecnych Pisarzy Hipotecznych był P. *S. Sieczkowski*, b. Podsekretarz Stanu w Ministerstwie Sprawiedliwości. Wśród licznie obecnych Notariuszów byli: Dr *W. Prądzyński*, członek Komisji Kodyfikacyjnej, b. Prezes R. N. w Poznaniu, który miał poprowadzić dyskusję, a ponadto — Dr *S. Jurkiewicz*, Prezes R. N. w Warszawie *Z. Hübner*, b. Prezes R. N. w Warszawie, Dr *W. Dąbrowski*, Wiceprezes Zjednoczenia Notariuszów, b. Prezes R. N. w Katowicach, i inni na czele z *W. Romanem* Prezesem Zjednoczenia Notariuszów, i Dr. *S. Breyerem*, Przewodniczącym Komisji Prawniczej Zjednoczenia.

Referat wstępny, poruszający dwa zagadnienia—prawo notariusza do udziału w odwoławczym postępowaniu hipotecznym i „księgę umów" w przyszłej polskiej księdze wieczystej — wygłosił P. Not. *K. Hettlinger* (referat ten ogłosiliśmy właśnie w formie artykułowej).

Dokoła tych dwóch zagadnień rozwinęła się obszerna dyskusja, w której pierwszy zabrał głos P. Prezes Dr *Dąbrowski*, przedstawiając koncepcję kompromisowego ujęcia struktury księgi wieczystej w polskim prawie rzeczowym.

Z kolei P. Not. *W. Tarnowski*, na podstawie przeprowadzonych badań, zreferował kwestię kosztów związanych z wprowadzeniem w całym kraju ksiąg wieczystych według typu ustawy 1818 roku. Referent wykazywał, że księgi te pod względem treści nie obejmują nic ponadto, co zawierają akta hipoteczne według systemów, stosowanych w pozostałych b. dzielnicach Państwa, i że kwestia lokalowa nie przedstawia szczególnych trudności. Referent podkreślił, że nieznaczny koszt założenia księgi wieczystej, obejmującej księgę umów, z wydatnym nadmiarem powetują ludności niższe koszty spisywanych w samej księdze wieczystej aktów, albowiem odpadną koszty wypisów, wniosków i t. p. opłat dodatkowych.

W dalszej dyskusji zabierali m. inn. głos: P. Prezes *Domański*, wypowiadając się stanowczo za tezą referatu wstępnego co do art. 374 projektu Komisji Kodyfikacyjnej; P. Prof. *Glass*, oświadczając się

całkowicie za utrzymaniem systemu „księgi umów"; P. Min. *Sieczkowski*, zbijając wysuwane trudności organizacyjno-finansowe, związane z upowszechnieniem „księgi umów".

Na zakończenie dyskusji, jako 14-ty z kolei mówca, zabrał głos P. Prezes Dr *Prądzyński*, wyrażając całkowite poparcie dla tezy referatu wstępnego co do art. 374 projektu prawa rzeczowego i oświadczając, że docenia całkowicie wysokie zalety „księgi umów", która niezawodnie w drugim czytaniu projektu spotka się w Komisji Kodyfikacyjnej z życzliwym przyjęciem.

O godz. 9 wiecz. P. Prezes *Roman* zamknął zebranie, które dało tak pozytywne wyniki.

ODCZYT PROF. ZOLLA
W TOWARZYSTWIE PRAWNICZYM

Dnia 10 b. m. w sali Kasy im. Mianowskiego w Pałacu Staszica, na zaproszenie Towarzystwa Prawniczego w Warszawie — referent główny projektu prawa rzeczowego p. Rektor *Fryderyk Zoll* wygłosił odczyt p. t. „Na marginesie Prawa Rzeczowego".

Powitany przez Prezesa Rady Towarzystwa Prawniczego P. Dziekana *K. Lutostańskiego* serdecznymi wyrazami uznania, którym towarzyszyły gorące oklaski licznie zgromadzonych słuchaczy, prelegent w godzinnym, żywo i głęboko ujętym wykładzie, przedstawił na wstępie w pochlebnych słowach ludzi, którzy — poza samym referentem głównym — projekt stworzyli, a następnie zobrazował jedno z centralnych zagadnień kodyfikacji prawa rzeczowego, a mianowicie — zasadę wpisu i powiązaną z nią zasadę rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Interesującego wykładu nie streszczamy, gdyż będzie on w najbliższym czasie ogłoszony drukiem.

Audytorium podziękowało znakomitemu prelegentowi rzęsistymi oklaskami, których wymowę uwydatnił w kilku słowach P. Prof. *J. Namitkiewicz*, jako przewodniczący sekcji prawa cywilnego Towarzystwa Prawniczego.

UWAGI DO PROJEKTU
W KOMISJI KODYFIKACYJNEJ

Gazeta Sądowa Warszawska przystąpiła do druku opracowania P. *J. St. Konica*, obejmującego w ujęciu systematycznym przedstawienie uwag do projektu prawa rzeczowego, jakie wpłynęły do Komisji Kodyfikacyjnej.

W Nr. 49 rzeczonego czasopisma z dnia 6 b. m. znajdujemy właśnie pierwszy z zapowiedzianego cyklu artykułów p. t. „Rzeczy, ich podział i ich części składowe w projekcie prawa rzeczowego".

Na ogólną ilość 26 opinii, jakie wpłynęły do Komisji Kodyfikacyjnej, zagadnienia związane z art. 1—16 projektu, poruszone są w 13 opiniach, m. in.. Ministerstwa Poczt i Telegrafów, Prokuratorii Generalnej R. P., Izb Notarialnych itd. W zaznaczonym opracowaniu Autor przedstawia te opinie w układzie systematycznym.

DRUGIE CZYTANIE
W PODKOMISJI KODYFIKACYJNEJ

Dnia 15 b. m. podkomisja specjalna Komisji Kodyfikacyjnej przystąpiła w drugim czytaniu do obrad nad projektem prawa rzeczowego.

Podkomisja zasiadała w pełnym składzie, a mianowicie P. P.: Prezes *Stanisław Bukowiecki*, przewodniczący, Mec. Dr *Zygmunt Nagórski*, zastępca przewodniczącego. Rektor Prof. Dr *Fryderyk Zoll*, referent główny, Prof. Dr *Jan Wasilkowski*, współreferent, Not. Dr *Witold Prądzyński* i Not. Dr *Jan Sławski* — przy stałym współudziale Prezydenta Komisji Kodyfikacyjnej P. Prezesa *Bolesława Pohoreckiego*.

Podkomisja obradowała nieprzerwanie do dnia 21 b. m., dyskutując nad tytułem o księgach wieczystych.

Kolejna sesja podkomisji odbędzie się w styczniu 1938 r.

ZE ZJEDNOCZENIA NOTARIUSZÓW
POSIEDZENIE KOMISJI PRAWNICZEJ

Dnia 12 b. m., w godzinach przedpołudniowych, odbyło się w siedzibie Zarządu w Warszawie przy ul. Marszałkowskiej Nr 97 — posiedzenie Komisji Prawniczej Zjednoczenia Notariuszów R. P., które poprowadził Przewodniczący Komisji P. Not. Dr *Stefan Breyer*.

Na czoło porządku dziennego wysunęła się sprawa przymusu notarialnego w świetle złożonych w Sejmie projektów ustawodawczych. Sprawa ta znalazła wszechstronne ujęcie w obszernym referacie P. Not. Dra *Edwarda Korczyńskiego* (Poznań), który osobiście nie mógł przybyć na posiedzenie, wobec czego referat był przedstawiony przez P. Not Dra *Stefana Piechockiego*, który ze swej strony dodał wiele cennych uwag, uzupełniających bogatą treść referatu.

Po obszernej i bardzo owocnej dyskusji przystąpiono do rozpoznania sprawy, związanej z projektem zmiany postępowania uproszczonego przy regulowaniu stanu hipotecznego gruntów na terenie Małopolski. Sprawę tę opracował w wyczerpującym referacie P. Not. Dr *Tadeusz Rotter* (Kraków), który również nie mógł wziąć osobistego udziału w posiedzeniu, wobec czego referat z cennymi uzupełnieniami przedstawił P. Not. Dr *Czuchajowski*.

Wreszcie omówiono ogólnie sprawę uregulowania stanu prawnego drobnych gospodarstw na Ziemiach Wschodnich, przekazując jej szczegółowe opracowanie podkomisji, na której czele stanął P. Not. *Julian Borkowski*, b. Prezes R. N. w Lublinie.

Na tym zakończyło się posiedzenie Komisji Prawniczej Zjednoczenia Notariuszów R. P., która pod wytrawnym i sprężystym kierownictwem P. Not. Dra *St. Breyera*, z którym jako zastępca żywo współdziała P. Not. *P. Zubowicz*, zakreśliła sobie szeroki program pracy w zakresie przeprowadzania konkretnej obrony postulatów prawniczych, odpowiadających dobrze pojętemu interesowi szerokich warstw społeczeństwa, a wkraczających w dziedzinę spraw zawodowych notariatu.

Sprawy zawodowo-korporacyjne

O WŁAŚCIWY SKŁAD OSOBOWY NOTARIATU*)

W artykule p. t. „Kilka spostrzeżeń z zakresu spraw zawodowych" zamieszczonym w Nrze 17 — 18 b. r. „Przeglądu Notarialnego" Pan Notariusz *Zubowicz* omówił niektóre stosunki i niedomogi notariatu, a artykuł ten, jak Szan. Autor przy końcu podkreśla, jest wynikiem rozmyślań dyktowanych szczerą chęcią reform dążących do podniesienia godności notariatu i umocnienia zaufania wśród społeczeństwa.

Głos Pana Notariusza *Zubowicza,* jako wybitnego i aktywnego notariusza, ma ważkie znaczenie i nie może być pominięty przez koła zainteresowane. Z tym większą też ciekawością oczekiwaliśmy co Szan. Autor powie o sytuacji asesorów notarialnych i jakie stanowisko zechce wobec niej zająć. Z przykrym zdziwieniem musimy stwierdzić, że los asesorów notarialnych nie był przedmiotem większego zainteresowania Szan. Autora, a co więcej z kilku wzmianek w tej materii zamieszczonych, czytelnik niepoinformowany dokładnie mógłby nabrać odmiennego przekonania o stosunkach, jakie panują na tym odcinku instytucji notariatu.

I. I tak stwierdzenie Pana Notariusza *Zubowicza,* że nadmiar asesorów notarialnych *(scil.* z apelacji lwowskiej i krakowskiej) nie może być rozmieszczany w innych dzielnicach z uwagi na daleko idące różnice w urzędowaniu nie jest istotne, albowiem dla pracownika wprawionego w myślenie prawnicze i wykształconego praktycznie w zawodowych czynnościach, przyswojenie sobie przepisów odmiennego systemu może stanowić początkowo pewną trudność, ale nigdy aż takiej przeszkody, jak to Szan. Autor przedstawia.

Na marginesie tylko zauważam, że wszak wielu prawników i to ze wszystkich dykasteryj wykształconych na systemie prawnym jednej dzielnicy spełnia zupełnie dobrze swe obowiązki na terenie innego ustawodawstwa.

Przedewszystkiem trzeba zaś podnieść, że nie było dotąd wogóle żadnej akcji zmierzającej do takiej transplantacji poza sporadycznymi zapytaniami o zastępstwo i to w czasie wakacyjnym, a więc wtedy kiedy notariusze tych apelacyj także urlopy wykorzystują. Wobec tego trudno mówić o przeszkodach w akcji, skoro tej akcji nie było.

Stwierdzenie Szan. Autora polega na błędnych przesłankach.

Problem przenoszenia się asesorów z jednej dzielnicy do drugiej należałoby rozpatrzeć z innej strony, a mianowicie z uwagi na prywatno-prawny stosunek umowy o pracę, cechujący stanowisko asesora wobec notariusza, postawić trzeba pytanie, czy notariusze i asesorzy w przeniesieniach takich znajdą jakąś korzyść? Nie czuję się powołanym mówić o interesie notariuszów. O ile natomiast chodzi o interes asesorów będzie on oczywistym, jeśli asesor przenosząc się do innej apelacji otrzyma zapewnienie stałych i lepszych, niż dotychczasowe warunków bytu. To jest proste i tak, a nie inaczej należy tę kwestję ujmować.

Ale nam wogóle nic nie proponowano.

II. Omawiając trudności notariuszów, na jakie natrafiają w urzędowaniu przez brak osób uprawnionych do zastępstwa, Pan Notariusz *Zubowicz* zaznaczył, że sprawa asesorów, lub zastępców notarialnych najlepiej jest zorganizowana w Małopolsce.

Przedewszystkiem zasadnicze ustalenie. Prawo o notariacie nie zna instytucji zastępców notarialnych w tym rozumieniu jak to mówi o asesorach notarialnych. Są osoby uprawnione, ale poza czasowym spełnianiem czynności notariusza w jego zastępstwie, nie mają one stałego charakteru zastępców notariusza obok notariusza. Na gruncie ustawy obowiązującej można mówić tylko o notariuszach i asesorach notarialnych, jako posiadających stały charakter służbowy. Ponadto w apelacjach lwowskiej i krakowskiej nie ma poza asesorami innych osób, które mogłyby pełnić zastępczo czynności notariusza

Omawiając za tym poruszony tu stosunek na terenie tych apelacji mówić można tylko o asesorach notarialnych.

Pan Notariusz *Zubowicz* podchodzi do tego tematu pod kątem zainteresowania notariuszów, ile że dostateczna ilość asesorów w tych apelacjach gwarantuje prawidłowość urzędowania bez trudności dla notariusza w uzyskaniu osoby uprawnionej do zastępstwa.

Jak jednak ta dobra organizacja przedstawia się dla asesorów?

Dotychczasowi asesorzy w obu tych apelacjach to kandydaci notarialni, którzy wstąpili do notariatu na podstawie ustawy z roku 1871., a w poczet asesorów zaliczeni zostali z mocy przepisu art. 139 p. o n. Nie są to nowi wychowankowie notariatu powołani prawem o notariacie, ale przeważnie już przed wejściem w życie tej ustawy pracownicy do prowadzenia agend notarialnych zakwalifikowani i do uzyskania stanowiska notariusza uprawnieni w sposób ściśle ustawą ustalony. Jeśli więc Szan. Autor stwierdza, że odnośnie mianowania asesorów notariuszami

*) Zamieszczamy uwagi polemiczne, raz jeszcze podkreślające niezmierną wagę postulatu zawodowości notariatu. Autorem wywodu jest P. *Stanisław Anderle,* Asesor Notarialny, Prezes Stowarzyszenia Asesorów i Aplikantów Notarialnych w Krakowie. (Red.).

nastąpił pożądany zwrot, to nie może się to odnosić do asesorów apelacji lwowskiej i krakowskiej.

Proste naprzykład obliczenie z nominacyj ostatnich trzech lat w apelacji krakowskiej daje mało pocieszający wynik, że najmłodszy z pośród dzisiejszych sześćdziesięciu asesorów, liczący obecnie około 30 lat, zostanie mianowany notariuszem mniejwięcej za 30 — 35 lat. *Sapienti sat!*

Wobec takiego stanu rzeczy nie może się chyba nikt dziwić, że na skutek powyższego rachunku prawdopodobieństwa młodzi prawnicy tracą gwałtownie chęć do wstępowania w nasze szeregi. Nikt też uczciwie myślący w tych okolicznościach nie może brać odpowiedzialności za przyszły los młodego człowieka, zachęcając go do poświęcenia się zawodowi notarialnemu.

Jeżeli następnie zważy się, że asesorzy nie posiadają prawa do żadnej emerytury, ani zaopatrzenia na wypadek braku pracy, musi fakt odsuwania asesorów przy nominacjach na coraz dalszy plan na rzecz osób mogących korzystać z zaopatrzenia emerytalnego, wywołać conajmniej przykre zdziwienie, tym więcej, że pod tym względem ustawa właśnie asesorów lokuje na pierwszym miejscu i że oni posiadają zupełne przygotowanie zawodowe, a więc są najwięcej kwalifikowanymi do objęcia stanowiska notariusza.

Na tym jeszcze nie koniec. Szan. Autor podnosi w swym artykule (i słusznie), że ustalenie stosunków materialnych i zapewnienie bytu jest podstawowym elementem należytego wypełnienia przez notariusza jego obowiązków. To samo odnosi się do asesorów tym więcej jeszcze, że w porównaniu z notariuszami niepewność asesorskiego jutra wzmaga się do niepomiernej granicy.

Bo przecież skutki nie mianowania asesorów notariuszami głębiej sięgają. Pomimo bowiem małych widoków uzyskania samodzielnego stanowiska pewna ilość młodych prawników z powodu ogólnego braku pracy powiększa rok rocznie szeregi aplikantów notarialnych i to właśnie przedewszystkiem w apelacji krakowskiej i lwowskiej, gdyż tu notariusze z dawien dawna przyzwyczajeni są do współpracy z prawnikami, sami będąc wyłącznie prawnikami.

Z powodu braku odpływu starszych asesorów do grona notariuszów zaczyna się obecnie wytwarzać niespotykany dotąd brak miejsc dla asesorów, a co za tym skutek koniecznej konkurencji na rynku pracy — ich pauperyzacja. Nie dość więc, że mamy dzisiaj tak nie wiele możliwości w uzyskaniu notariatu, ale nawet zdobycie pracy i zapewnienie utrzymania staje pod coraz większym znakiem zapytania.

W apelacji krakowskiej jest już kilku (sześciu) asesorów nie mających stałych posad, którzy tylko czasowo znajdują zajęcie, gdy zachodzi konieczność objęcia zastępstwa.

Czy to zjawisko można zaliczyć do zjawisk cechujących dobrą organizację — pozostawiam ocenie Szan. Autora. Zdaje się że z tej strony rzucone światło ukazuje bardzo smutne oblicze tej „dobrej" organizacji.

Trzeba było podkreślić to na tym miejscu, skoro Szan. Autor, roztrząsając sprawę pracowników notariatu, posiadających uprawnienie do zastępowania notariuszy po myśli art. 131 p. o. n., uznał za stosowne powołać się na prawa przez tychże pracowników nabyte. W świetle takiego stanowiska oczekiwać by należało od Szan. Autora tym silniejszego akcentu w przedmiocie mianowania asesorów notariuszami, którzy mają też prawa nabyte, nie mówiąc o prawie płynącym wprost z ustawy. A byłoby to może nie tylko osobiste zapatrywanie Szan. Autora, ale zapewne i wyraz stanowiska reprezentanta Zjednoczenia Notariuszów, do którego wielu asesorów ma dotąd zaszczyt należeć.

III. Szan. Autor wyraża wreszcie pragnienie, aby zastępca notariusza posiadał te same studia, jakie winien zasadniczo posiadać notariusz.

Zdaje się, że należałoby problem ten odwrócić, to znaczy postawić dezyderat, aby notariusz bezwarunkowo miał te kwalifikacje, jakie musi mieć asesor notarialny, czyli że winien on być ukończonym prawnikiem i posiadać nadto długoletnie przygotowanie praktyczne.

Tak ujęta zasada rozwiąże odrazu postawione przez Szan. Autora zagadnienie podniesienia godności notariatu i umocnienia zaufania wśród społeczeństwa.

Notariat nie będzie traktowany przez reflektantów jako sposób wynagradzania, ale będzie warsztatem dla fachowców dających maksimum pracy i wiedzy zawodowej. — Nic też innego jak postawienie tezy zawodowości w notariacie i jej zdecydowane konsekwentne przeprowadzenie może tej instytucji zapewnić taki szacunek i zaufanie, jakie winna ona posiadać by móc spełnić wobec społeczeństwa nałożone przez ustawodawcę obowiązki, albowiem:

1) Instytucja notariatu jest własnością publiczną powołaną dla strzeżenia interesów obywateli, a jako taka musi być pod każdym względem, a przedewszystkiem przy obsadzaniu stanowisk notariuszy traktowana z punktu widzenia tego interesu ogólnego. Wobec tego o nadawaniu notariatu nie mogą decydować żadne inne kwalifikacje, jak tylko kwalifikacje rzeczywistego przygotowania zawodowego. Bowiem koszta tej instytucji ponoszą interesanci,

którzy słusznie mogą mieć wymagania co do rzeczywistych kwalifikacyj notariusza.

2) Brak dłuższego zawodowego przygotowania i praktyki zawodowej pociąga za sobą brak umiejętności w podejściu do sprawy od strony interesanta, a co za tym częstokroć pomimo najlepszej woli notariusza wzbudza się niechęć i nieufność do niego (objaw spotykany zresztą często i w innych zawodach).

3) Opinia publiczna nie może pozostawać obojętną na fakt, że pracownicy posiadający wszystkie kwalifikacje ustawowe i praktykę pomijani są przy nominacjach na rzecz osób nie posiadających takiej praktyki, a wskutek tego nie dających możliwie największej gwarancji w należytym załatwieniu spraw.

Dlatego po kilkuletniej próbie czas najwyższy, aby w interesie całej instytucji notariatu i zadań, którym ma ona służyć, prawo o notariacie uległo zmianom, które by zapewniły skład osobowy notariuszów, odpowiadający bezwzględnemu postulatowi zawodowości.

STANISŁAW ANDERLE.

Z DZIEDZINY ASESORIATU I APLIKACJI NOTARIALNEJ

XVI Konferencja Prezesów i Wiceprezesów Rad Notarialnych — na podstawie referatów Sekretariatu Międzyizbowego — ustaliła następujące tezy z dziedziny asesoriatu i aplikacji notarialnej:

1. Wpis asesora notarialnego na listę w wyniku przejścia z okręgu innej Izby zależy od uznania właściwej Rady Notarialnej.

2. Emerytowany sędzia, który ma za sobą ponad pięć lat służby sędziowskiej, nie może domagać się wprost wpisu na listę asesorów notarialnych, może jedynie w okresie przejściowym korzystać z uprawnienia, zawarowanego w art. 131 § 3 pkt. b) i art. 145 § 3 pkt. b) pr. o not., t. j. może mu być, według uznania właściwej Rady Notarialnej, zaliczony okres dwóch lat służby (aplikacji) sędziowskiej na poczet aplikacji notarialnej.

3. Osobom, które po ukończeniu studiów prawniczych były zatrudnione w kancelariach hipotecznych lub notarialnych, może być w trybie art. 131 § 3 pkt. a) pr. o not. zaliczony na poczet aplikacji notarialnej tylko czas pracy w kancelarii notarialnej (hipotecznej) od daty ukończenia studiów prawniczych do dnia 1 stycznia 1934 roku.

4. Aplikanci notarialni nie podlegają prawodawstwu społecznemu, a to z zasad, które znalazły wyraz w wyroku Sądu Najwyższego z 3.XII.1935 r. w sprawie Nr C. II. 1742/35 (Zb. Urzęd., zeszyt VII, 1936 r.), mającym przez analogię zastosowanie i do aplikacji notarialnej.

Z braku miejsca uzasadnienie pomienionych tez ogłosimy w najbliższych numerach. W szczególności co do tezy 4., wymagającej głębszego ujęcia, zamieścimy obszerny wywód, będący wyrazem stanowiska Rady Notarialnej w Krakowie.

OPŁATY STEMPLOWE OD ZAPOMÓG POŚMIERTNYCH

Pewien Urząd Opłat Stemplowych wystosował do właściwej terytorialnie Rady Notarialnej pismo, w którym na mocy art. 100 u. o. s. wezwał do uiszczenia opłat stemplowych, przewidzianych w art. 96 u. o. s., od kwot, wypłacanych z izbowego Funduszu Zapomogowego.

Wspomniana Rada Notarialna zwróciła się do Rady Notarialnej w Warszawie z zapytaniem, czy podobna kwestia wynikła na gruncie stołecznym i jakie ewent. znalazła rozwiązanie.

Rada Notarialna w Warszawie odpowiedziała, że nie była dotychczas pociągana do takich świadczeń, i zajęła stanowisko merytoryczne, które wyraziła w następującym wywodzie:

Zdaniem Rady Warszawskiej wezwanie Urzędu Opłat Stemplowych w ... wyrażone w piśmie z dn. ... r. Nr. ..., adresowanym do Rady .... jest bezpodstawne, gdyż obowiązkowi uiszczania opłaty stemplowej od wpłat i wypłat zgodnie z art. 96 u. o. s. podlegają „zakłady ubezpieczeń“ t. j. wymienione w art. 98 przedsiębiorstwa i zrzeszenia.

Izby Notarialne nie są przedsiębiorstwami lub zrzeszeniami, wymienionymi w art. 98, cechą bowiem każdego zrzeszenia jest dobrowolny, oparty na zgłoszeniu, udział w nim członków danego zrzeszenia.

Izba Notarialna jest instytucją, przewidzianą i ściśle określoną przez ustawę, udział w której dla wszystkich bez wyjątku notariuszów jest obowiązujący.

Wykładnia 101/1927 ustawy o opłatach stemplowych, ustalona przez Ministerstwo Skarbu, uznaje Izby Notarialne za „związki przymusowe“. Według tej wykładni do Izb Notarialnych, istniejących na obszarze, na którym obowiązuje Kodeks Cywilny austriacki, należy stosować *wszelkie* postanowienia u. o. s., tyczące się „związków przymusowych“ oraz „urzędów samorządowych“. Wykładnia ta mówi o Izbach na obszarze b. zaboru austriackiego, bo b. zabór rosyjski w roku 1927 Izb Notarialnych nie znał. Ponieważ zaś od roku 1934 Izby zostały wprowadzone na obszarze całego Państwa, więc wykładnia powyższa ma zastosowanie i do Izb byłego zaboru rosyjskiego. Na zasadzie zaś art. 97 u. o. s. wpłaty i wypłaty, wymienione w art. 96, są wolne od opłaty stemplowej, jeżeli są dokonywane z tytułu ubezpieczenia *przymusowego* lub nawet dobrowolnego, zawartego z instytucją ubezpieczeń *przymusowych*, powołaną do życia przez ustawę. Obowiązujące prawo o notariacie w art. 22 § 1 wkłada na notariuszów obowiązek opłacania składek na ubezpieczenie *przymusowe*.

Według wykładni Ministerstwa Skarbu 205/1929 „w razie pisemnego stwierdzenia wpłaty lub wypłaty z tytułu ubezpieczenia, zwolnionego od opłaty stemplowej na mocy art. 97, nie należy się opłata w myśl art. 96“. Nie od rzeczy będzie przypomnienie, że według § 139 Przep. Wyk. do u. o. s. zrzeszenie, którego statut tylko „upoważnia“ zarząd do wypłaty zapomóg, ale go do takich wypłat nie zobowiązuje, którego członkowie zatem (względnie ich rodziny), nie mają prawa „żądania“ świadczeń, wymienionych w punkcie 2 art. 98, *nie są* zakładami w rozumieniu rozdziału 18 u. o. s.

XVI Konferencja Prezesów i Wiceprezesów R. N. na sesji w Warszawie, odbytej dnia 23 października r. b., jednomyślnie podzieliła zasadność przytoczonego wywodu i tym samym uznała, że *kwoty wypłacane z Funduszów Zapomogowych (Ubezpieczeniowych) Izb Notarialnych, wolne są od opłat stemplowych.*

Z RAD NOTARIALNYCH

Z DZIEDZINY ETYKI ZAWODOWEJ

Rada Notarialna w Lublinie postanowiła — w nawiązaniu do wniosku zgłoszonego na Walnym Zgromadzeniu Izby w dn. 30.V.1937 r. — uzupełnić izbowy *Kodeks Etyki Zawodowej* następującym przepisem:

Notariuszowi nie wolno występować z inicjatywą (składać podań i czynić jakichkolwiek zabiegów) o uzyskanie dla siebie zarządzenia Prezesa Sądu Okr. po myśli art. 18 § 2 Prawa o Notar. na wyjazdy w dnie oznaczone poza siedzibę urzędową. Notariusz może czynić starania (a więc i składać podania) o prawo wyjazdu tylko do tych miejscowości, do których wyjeżdżał jego poprzednik, bądź też do tych, co do których Rada Notarialna udzieliła już Prezesowi przychylnej opinii. Notariusz, czyniący starania o prawo wyjazdów, przed rozpoczęciem starań powinien uzyskać zgodę Rady Notarialnej.

O PRZYJMOWANIE APLIKANTÓW NOTARIALNYCH

Rada Notarialna w Krakowie na podstawie danych z całego okręgu Izby, doszła do przekonania, że jeszcze w całym szeregu kancelarii notarialnych mogłaby znaleźć zajęcie, w charakterze aplikantów notarialnych, znaczna ilość młodych prawników. Odnosi się to w pierwszym rzędzie do kancelarii notarialnych w Okręgu Sądu Okręgowego w Kielcach.

Rada Notarialna, mając na względzie z jednej strony dobro notariatu, który w myśl prawa o notariacie winien się opierać na prawnikach, a z drugiej strony ciężkie położenie, w jakim skutkiem braku pracy znajduje się młodzież prawnicza zaapelowała do PP. Notariuszów by przyjmowali do swych kancelarii prawników w charakterze aplikantów notarialnych i by zatrudniali w swych kancelariach przede wszystkim prawników.

OFIARNOŚĆ NA CELE PUBLICZNE

W związku z tegoroczną *akcją Pomocy Zimowej dla bezrobotnych*, wszystkie Rady Notarialne zwróciły się do P.P. Notariuszów z gorącym apelem o poparcie tej akcji — z dostosowaniem wysokości składek do norm ustalonych przez Ogólnopolski Komitet Obywatelski Pomocy Zimowej w Warszawie.

*

Komitet Żwirki i Wigury, istniejący przy Zarządzie Głównym L. O. P. P., zwrócił się do poszczególnych notariuszów współpracujących z Komunalnymi Kasami Oszczędności, proponując im zadeklarowanie na przeciąg roku 20% dochodu od protestów weksli i czeków, nasyłanych przez K. K. O., celem ufundowania eskadry samolotów dla szkoły lotniczej w Lublinie.

Akcję pomocy w powyższej formie XVI Konferencja Prezesów i Wiceprezesów R. N. uznała za niedopuszczalną, postanowiła natomiast ze względu na doniosłość działalności dla Państwa *Ligi Obrony Powietrznej i Przeciwgazowej* wezwać Członków Izb do jaknajwydatniejszego poparcia działalności tej instytucji w ogóle, a w szczególności prac Komitetu Żwirki i Wigury.

Stosownie do tej uchwały XVI Konferencji wszystkie Rady Notarialne wezwały Członków Izb Notarialnych do złożenia jednorazowej daniny na cele Komitetu Żwirki i Wigury (konto P. K. O. Nr 27.027) oraz do tworzenia lokalnych kół L.O.P.P z pośród notariuszów.

*

Podobnie jak w latach ubiegłych, także w tym roku zwrócił się P. Prezes Sądu Apelacyjnego we Lwowie jako Prezes *T. O. M.* do Rady Notarialnej z prośbą o nadsyłanie przez P.P. Notariuszów datków na Gwiazdkę dla wychowanków T. O. M. zamiast życzeń z okazji Świąt Bożego Narodzenia i Nowego Roku. Rada Notarialna we Lwowie gorąco poparła tę prośbę w odezwie do Członków Izby.

Ofiarność na rzecz T. O. M. poparła również gorąco w odezwie do Członków Izby — Rada Notarialna w Krakowie, wzywając ponadto jak i inne Rady, P. P. Notariuszów do zapisywania się na członków *Polskiego Czerwonego Krzyża.*

Rada Notarialna we Lwowie, w dążeniu do usunięcia zaległości z zakresu hipotecznego, zobowiązała członków Izby do *składania wniosków hipotecznych* najdalej w ciągu 3 dni od daty aktu, w razie zaś zaniechania tego terminu — do wciągnięcia istotnych znamion aktu do specjalnej księgi ewidencyjnej (księgi zaległości), którą Rada będzie skrupulatnie kontrolowała w trakcie rewizji kancelarii notarialnych.

*

Rada Notarialna w Krakowie w celu umożliwienia kontroli co do załatwiania przez P.P. Notariuszów *spraw hipotecznych*, poleciła zaprowadzenie w kancelariach tak zwanego dawniej repertorium podręcznego, w którym wpisywane być winny jedynie sprawy hipoteczne natychmiast po wpisaniu odnośnej sprawy do repertorium głównego.

Ponadto Rada zwróciła uwagę P.P. Notariuszów, że *podania hipoteczne* winny być podpisywane własnoręcznie przez strony lub ich pełnomocników.

*

Rada Notarialna w Warszawie ustaliła, że przy *odbieraniu wypisu lub odpisu przez osobę niepiśmienną* potwierdzenie odbioru w repertorium w myśl art. 117 § 2 p. h) Prawa o Notariacie nie wymaga udziału świadków, których podpisy figurują na oryginalnym dokumencie, i że do rzeczonego potwierdzenia wystarcza złożenie przez niepiśmiennego w repertorium tuszowego odcisku palca.

*

Rada Notarialna w Wilnie — w kwestii *interpretacji art. 75 § 2 i art. 78 § 3 pr. o not.* — wyraziła zdanie, że nie zachodzi konieczność, by notariusz zaznaczał przy odczytywaniu i stwierdzeniu podpisu, położonego w alfabecie obcym, że alfabet ten jest notariuszowi znany, gdyż sam fakt przetłumaczenia podpisu świadczy o znajomości przez notariusza danego alfabetu.

W wypadku zaś położenia podpisu w języku obcym notariuszowi, obowiązany on jest zgodnie z treścią art. 75 § 2 pr. o not. powołać osobę wiarogodną celem odczytania podpisu.

*

Rada Notarialna w Warszawie ustaliła, że notariusz otrzymujący na zasadzie art. 115 Prawa o Notariacie zezwolenie na oddanie mu do *przechowania akt jego poprzednika*, które w całości lub części nie odpowiadają wymaganiom art. 111 §§ 2 i 3 Pr. o not., obowiązany jest przede wszystkim doprowadzić akta te do całkowitego porządku w myśl wyżej wspomnianych wymagań.

*

Rada Notarialna w W a r s z a w i e ustaliła, że *wpisanie na listę aplikantów notarialnych* osoby, upoważnionej do zastępowania notariuszów na podstawie art. 131 Pr. o Not., nie pociąga za sobą w prawnej i logicznej konsekwencji zawieszenia przyznanego tej osobie prawa zastępstwa.

*

Na podstawie art. 34 punkt 9 Prawa o Notariacie Rada Notarialna w K r a k o w i e wezwała P.P. Notariuszów o natychmiastowe *zgłaszanie aplikantów i asesorów notarialnych*, którzy wstąpili na praktykę lub wystąpili z kancelarii.

*

Rada Notarialna w W a r s z a w i e — wobec ujawnienia, że osoby, zastępujące notariuszów na zasadzie art. 131 Pr. o Not., jak również i inni *pracownicy kancelarii notarialnych* podejmują się prowadzenia w interesie klientów różnych spraw, co w następstwe staje się nieraz powodem sporów i pretensji — postanowiła zabronić pracownikom kancelarii notarialnych załatwiania jakichkolwiek spraw nieprzewidzianych przez Prawo o Notariacie z tym, że w razie, gdyby zastępca notariusza do zakazu powyższego się nie zastosował, ulegnie on niezwłocznemu skreśleniu z listy zastępców.

REGULAMIN URZĘDOWANIA

KURATORIUM FUNDUSZU ZAPOMOGOWEGO IZBY POZNAŃSKIEJ*)

§ 1. Kuratorium Funduszu Zapomogowego działa w ramach uprawnień określonych w statucie Funduszu Zapomogowego Izby Notarialnej w Poznaniu.

§ 2. Kuratorium składa się z przewodniczącego wybranego przez Radę Notarialną z grona jej członków oraz dwóch członków i ich zastępców wybieranych corocznie przez Walne Zgromadzenie Izby z poza grona Rady.

Rada Notarialna wyznacza poza tym z pośród swych członków zastępcę przewodniczącego na wypadek niemożności pełnienia przezeń obowiązków.

Mandaty członków Kuratorium, jak i wyznaczonego zastępcy trwają od 1 czerwca jednego roku do 31 maja następnego roku.

§ 3. Do czynności Kuratorium należy:

a) ustalenie w porozumieniu ze Skarbnikiem Rady Notarialnej zasad rachunkowości funduszu;
b) zarząd majątkiem funduszu i decydowanie o sposobie lokaty pieniędzy wpływających ze składek, bądź też dobrowolnych datków;
c) badanie i ustalenie na podstawie wniosków i przedłożonych dokumentów listy zapomóg oraz wysokości kwot przypadających do stałych wzgl. jednorazowych wypłat;
d) ustalenie wysokości kwoty zapotrzebowania rocznego opartego na ułożonej liście zapomóg;
e) uchwalenie obniżenia wzgl. wstrzymania wzgl. cofnięcia zapomóg;
f) sporządzanie zamknięć rachunkowych miesięcznych i rocznych oraz bilansów.

§ 4. Kuratorium prowadzi:

1) księgę protokółów posiedzeń z numerowanymi kartkami,
2) księgę kasową żurnalową,
3) rejestr składek kontowy,
4) skorowidz wzgl. listę zapomóg stałych i jednorazowych,
5) akta personalne dot. osób korzystających z przyznanych zapomóg.

Wszystkie księgi i korespondencję dotyczące urzędowania Kuratorium prowadzi biuro Rady Notarialnej.

§ 5. Członkowie Izby Notarialnej wpłacają składki z § 9 statutu funduszu zapomogowego do Rady Notarialnej wraz ze składką członkowską pierwszego dnia każdego miesiąca kalendarzowego z góry z dniem 1 kwietnia 1937 r. począwszy, podając na odcinkach każdorazowo ilość numerów swego repertorium z roku poprzedzającego rok kalendarzowy;

Skarbnik Izby przelewa w ostatnim dniu każdego miesiąca sumę zebranych składek w wysokości wykazanej w księdze głównej Izby na osobne konto Funduszu Zapomogowego utworzone w Komunalnej Kasie Oszczędności miasta Poznania. Funduszem tym dysponuje przewodniczący Kuratorium lub jego zastępca wraz ze Skarbnikiem Izby.

Skarbnik wydaje równocześnie z miesięczną wpłatą przewodniczącemu Kuratorium zestawienie imienne przekazanych składek z adnotacją ilości zeszłorocznych numerów repertorium przy nazwisku każdego członka i daty wpływu.

§ 6. Ostatniego dnia każdego kwartału kalendarzowego przewodniczący przedstawia Prezesowi Izby Notarialnej spis zaległych składek na Fundusz Zapomogowy z wnioskiem o przymusowe ściągnięcie zaległości od członków opieszałych i pociągnięcie do odpowiedzialności dyscyplinarnej tych, którzy zalegają z conajmniej 3 składkami miesięcznymi.

§ 7. Posiedzenia Kuratorium odbywają się w miarę potrzeby.

Posiedzenia zwołuje Przewodniczący Kuratorium, a w razie jego przeszkody jego zastępca.

Według uznania przewodniczącego uchwały mogą być powzięte w drodze pisemnego oświadczenia się członków Kuratorium bez posiedzenia i uchwała taka dochodzi do skutku tylko w razie jednomyślności.

Koszty związane z posiedzeniami Kuratorium pokrywa Fundusz Zapomogowy.

§ 8. Członkowie Kuratorium są zobowiązani brać udział w posiedzeniach.

Na wypadek zachodzących przeszkód należy zawiadomić przewodniczącego w czas w celu umożliwienia skompletowania składu Kuratorium z pośród zastępców.

§ 9. Przewodniczący wzgl. jego zastępca przewodniczy na posiedzeniach, przygotowuje, podpisuje i wykonuje uchwały za Kuratorium.

Protokólanta wyznacza przewodniczący.

Wnioski przydziela przewodniczący w razie potrzeby członkom do referatu na posiedzenia.

Jeżeli przy wniosku zachodzi potrzeba sprawdzenia danych faktycznych, należy zwrócić się do odpowiednich czynników o udzielenie informacji.

W pierwszym rzędzie winny być informacje zaciągane od notariuszów miejscowych lub z miejsc sąsiednich.

§ 10. Do ważności uchwał potrzebny jest komplet członków t. j. przewodniczącego i 2 członków wzgl. ich zastępcy.

Uchwały zapadają większością głosów, przy czym głosowanie jest jawne.

Na wniosek jednego z członków Kuratorium przewodniczący może jednak zarządzić tajne głosowanie.

§ 11. Wszelkie decyzje w sprawie udzielenia, zmniejszenia lub cofnięcia zapomóg przedstawia przewodniczący Radzie Notarialnej do zatwierdzenia.

*) Statut Funduszu — p. Nr 9-10, 1937 r., str. 21. (Red.).

ZAMIAST ŻYCZEŃ NOWOROCZNYCH I PODZIĘKOWANIA ZA NIE SKŁADAJMY OFIARY NA POMOC ZIMOWĄ DLA BEZROBOTNYCH!

Orzecznictwo sądowe

Z JUDYKATURY SĄDU NAJWYŻSZEGO

ZAŻALENIE NA ODMOWĘ WYDANIA WYPISU

Stan sprawy. Stanisław S. zażądał od notariusza X. wydania aktu notarialnego z dnia 13 lipca 1926 r., lecz ten pismem z dnia 16 listopada 1935 r. żądaniu odmówił. Dnia 16 grudnia 1935 r. zwrócił się Stanisław S. do Prezesa Sądu Okręgowego z wnioskiem o zarządzenie w drodze nadzoru, by notariusz X. wydał wypis aktu notarialnego z dnia 13 lipca 1926 r. Prezes przekazał sprawę według właściwości Sądowi Okręgowemu.

Sąd Okręgowy wniosek powyższy oddalił. Sąd Najwyższy oddalił zażalenie.

Z uzasadnienia. Rozpoznając zażalenie wnioskodawcy na uchwałę Sądu Okręgowego, zważył Sąd Najwyższy, co następuje:

Z przepisu art. 123 prawa o not. należy wnosić, że prawo to uregulowało wyczerpująco współudział Sądu przy wydawaniu wypisów aktów notarialnych. *Jeżeli się więc oceni wniosek o wydanie wypisu aktu na podstawie art. 90 § 2 prawa o not., to na odmowną decyzję sądu nie ma środka odwoławczego. O ile zaś wniosek o wydanie wypisu aktu notarialnego oceni się według art. 63 prawa o not., to zażalenie na odmowę wydania wypisu przez notariusza było dopuszczalne według art. 66 prawa o not.*, lecz po myśli tego przepisu mogło zażalenie być wniesione w ciągu dwóch tygodni do notariusza, który powinien je przedstawić właściwemu Sądowi Okręgowemu. Skoro jednak zażalenie na odmowę wydania wypisu zostało wniesione z pominięciem przepisu art. 66 prawa o not., podlegało ono z tej przyczyny oddaleniu, za czym i zażalenie na postanowienie Sądu Okręgowego jest bezskuteczne. *(C.III.Z.485/37).*

FORMA UMOWY O WYPOSAŻENIE

Pozwany zaskarżył wyrok (II instancji) z powodu naruszenia art. 82 § 1 prawa o notariacie, ale bezpodstawnie. Według tego bezwzględnie obowiązującego przepisu, umowy o przejście, ograniczenie lub obciążenie prawa własności do nieruchomości powinny być pod nieważnością samej umowy sporządzone w formie aktu notarialnego. *Umowa o wyposażenie, jeżeli przedmiotem jej jest oddanie nieruchomości, ma na celu przeniesienie prawa własności i wymaga do swej ważności formy aktu notarialnego nawet w tych przypadkach, w których rodzice są z ustawy obowiązani do wyposażenia córki* (§§ 1220, 141 i 143 u. c.). Wzmiankowany bowiem przepis nie robi żadnej różnicy, lecz wyraża się ogólnie „umowy o przejście prawa własności do nieruchomości". Pozwany wyraża pogląd, że według art. 82 § 1 pr. o not. formy aktu notarialnego potrzeba tylko do uzyskania wpisu prawa własności w księdze gruntowej, a bez zachowania tej formy umowa rodzi tylko moc prawną domagania się od zobowiązanego zeznania umowy w tej formie, sama zaś pozostaje ważną. Pogląd jest niesłuszny. *Niezachowanie formy aktu notarialnego czyni umowę nieważną, a zatem prawnie bezskuteczną*, tak że umowa w żadnym względzie nie rodzi praw. *(C.II.460/37).*

*

Przyrzeczenie wyposażenia w granicach § 1220 ustawy cywilnej z 1811 r. nie jest ani układem małżeńskim (§ 1217 u. c.) ani darowizną (§ 938 u. c.), lecz jest umową znaną ustawie cywilnej pod nazwą umowy o wyposażenie. Przyrzeczenie wyposażenia nieruchomością ze względu na zawrzeć się mające małżeństwo, *może być skuteczne bez sporządzenia aktu notarialnego, o ile to nastąpiło przed wejściem w życie prawa o notariacie*, to jest przed 1 stycznia 1934 r., lecz pod warunkiem, gdy odbyło się w ramach obowiązku prawnego, ciążącego na osobach, wymienionych w § 1220 u. c. *(C.II.476/37).*

*

Przyrzeczenie dania córce posagu, mieszczące się w ramach wyposażenia, odpowiadającego stosunkom finansowym rodziców (§ 1220 u. c.), nie jest ani darowizną, ani też układem małżeńskim, zatem pod rządem ustawy cywilnej z roku 1811 oraz ustawy o aktach notarialnych z roku 1871 *nie wymaga dla swej ważności aktu notarialnego* lub też oddania w posiadanie przedmiotu przyrzeczenia. *(C.II.3148/36).*

SYTUACJA PRACOWNIKÓW PO ŚMIERCI NOTARIUSZA

Przepisy, zawarte w rozporządzeniu Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 16 marca 1928 roku, na które się skarżący powołuje, aczkolwiek stosują się w zasadzie do pracowników kancelaryj notarialnych ze względu na biurowy charakter ich pracy, nie mogą mieć zastosowania tam, gdzie specjalne warunki i istota stosunku pracownika do pracodawcy - notariusza nie pozwalają na stosowanie odnośnych przepisów, jak w przypadku art. 25 p. 7 *(a contrario).*

Kancelaria notarialna nie może być utożsamiona z zakładem pracy, jest ona bowiem organem pomocniczym funkcjonariusza publicznego, powoływanego na stanowisko w drodze mianowania, czyli aktu prawno - publicznego. Z chwilą śmierci stanowisko notariusza opróżnia się, kancelaria jego istnieć więc nadal nie może, następuje przeto w tym przypadku zdarzenie, które rozwiązuje stosunek pracownika notarialnego do pracodawcy - notariusza, jak to słusznie, acz opierając się na innych przesłankach, uznał Sąd Okręgowy.

Słusznie również uznał Sąd Okręgowy, że *spadkobiercy notariusza nie mogą ponosić skutków rozwiązania umowy, zawartej przez zmarłego z pracowni-*

kami jego kancelarii, odpowiedzialność bowiem za rozwiązanie umowy o pracę oparta jest na możności kontynuowania umowy tej przez zobowiązanego, względnie jego spadkobierców, spadkobiercy zaś notariusza żadnych praw do kancelarii tegoż nie mają, nie mogą przeto jej nadal prowadzić.

Słusznie wreszcie Sąd Okręgowy uznał, że skarżący, wobec rozwiązania stosunku pracy bez winy pracodawcy, utracił prawo do wynagrodzenia za urlop, opierając się w tej mierze na przepisie, zawartym w art. 3 ust. 1 *in fine* ustawy o urlopach z dnia 16 maja 1922 roku. *(C.I.2992/36).*

AKT NOTARIALNY JAKO TYTUŁ EGZEKUCYJNY

Według art. 526 pr. egz. podstawą egzekucji jest tytuł egzekucyjny, zaopatrzony klauzulą wykonalności. Takim tytułem egzekucyjnym między innymi jest w myśl art. 527 L. 5 pr. egz. akt notarialny, w którym dłużnik poddał się egzekucji i który obejmuje obowiązek zapłaty sumy pieniężnej, gdy termin zapłaty jest w akcie wskazany. *Z treści aktu notarialnego powinno być widoczne, w jakim zakresie egzekucję się ma wykonać,* skoro zaś w akcie oznaczona jest tylko suma kapitałowa, natomiast nie ma wzmianki o odsetkach od tej sumy w razie zwłoki w zapłacie, to taki tytuł nie nadaje się do egzekucji dla odsetek i klauzuli wykonalności dla odsetek udzielić nie można, chociażby wierzyciel według prawa cywilnego był uprawniony do żądania odsetek, ponieważ brak wymogu egzekucji dla odsetek, skoro obowiązek do płacenia odsetek nie został przez tytuł egzekucyjny ustalony. *(C.II.554/37).*

ZEZWOLENIE NA PRZEWŁASZCZENIE PARCELACYJNE

W myśl art. 2 rozporządzenia tymczasowego Rady Ministrów z dnia 1 września 1919 r. (Dz. U. nr. 73 poz. 428), zmienionego rozporządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 11 lipca 1932 r. (Dz. U. nr. 67, 1932 r.) i z dnia 27 października 1933 r. (Dz. U. nr. 85, 1933 r.), nie wymagają zezwolenia władzy państwowej, przewidzianego w art. 1 tego rozporządzenia, wypadki gdy chodzi o nieruchomość włościańską (rustykalną). Gdy chodzi o parcelację większej własności, zezwolenie władzy państwowej jest konieczne, a *obojętną jest rzeczą, czy grunta, których przewłaszczenia domaga się nabywca, są resztą z tej parcelacji o obszarze poniżej 20 ha, gdyż tu chodzi o całość parcelacji a nie o poszczególne części majątku parcelowanego.* Celem powołanego rozporządzenia tymczasowego Rady Ministrów, które wprowadziło potrzebę zezwolenia ze strony władz ziemskich na przewłaszczenie (art. 1 tego rozp.), były względy polityczne, w szczególności zabezpieczenie urzeczywistnienia zasad reformy rolnej a wykładnia art. 50 ustawy z 28 grudnia 1925 r. (Dz. U. nr. 1 z roku 1926), że skoro grunt, jako reszta, nie przenosi 20 ha, zezwolenie na przewłaszczenie władzy ziemskiej nie jest konieczne, byłaby obejściem i zwichnięciem zasad reformy rolnej. *(C.II.1189/37).*

PRZEJĘCIE DŁUGU PRZEZ OSOBĘ TRZECIĄ

Przejęcie długu przez osobę trzecią, pociągające za sobą w myśl § 1345 i 1405 ust. cyw. zmianę zobowiązania przez wstąpienie nowego dłużnika w miejsce pierwotnego, *nie jest darowizną bez rzeczywistego oddania,* któraby w myśl § 1 ustawy z 25 lipca 1871 r. (Nr. 76 Dz. U. p.) wymagała do swej ważności formy aktu notarialnego, gdyż przemiana zobowiązania następuje z chwilą zgłoszenia oświadczeń wymaganych w myśl § 1405 u. c. *(C.II.10/37).*

KAUCYJNE PRAWO ZASTAWU

Sąd Najwyższy nie podziela poglądu Sądu Apelacyjnego, jakoby wierzytelność, powstała ze stosunku kredytowego, na zabezpieczenie którego zapisano hipotekę kaucyjną, nie miała charakteru wierzytelności hipotecznej dlatego, że nie uzyskano specjalnie dla niej wpisu hipotecznego w ramach kaucji hipotecznej. Pogląd ten Sądu Apelacyjnego narusza § 14 ustęp 2 ustawy hip. i §§ 447, 451 ustawy cywilnej z roku 1811. Z przepisów tych bowiem wynika, że *prawo zastawu powstaje natychmiast z chwilą wpisu hipoteki kaucyjnej, tak że każda pretensja w ramach zapisu kaucyjnego powstała, już od chwili swego zaistnienia pokryta jest tym kaucyjnym prawem zastawu, nie potrzebując wcale dla uzyskania skutków prawnych hipoteki dodatkowego jeszcze wpisu hipotecznego.* Wykładnia taka odpowiada tak wspomnianemu przepisowi § 14 ustęp 2 ust. hip., który nie wymaga wcale dodatkowego wpisu specjalnych pretensji w ramach kaucji hipotecznej, jakoteż celowi dla którego przepis ten został wprowadzony. Hipoteka kaucyjna bowiem różni się tym tylko od zwykłej hipoteki, że nie służy na zabezpieczenie indywidualnie oznaczonej wierzytelności lecz na zabezpieczenie trwałego stosunku kredytowego. *(C.II. 386/37).*

WYKREŚLENIE PRAWA ZASTAWU

Wierzyciele hipoteczni mogą wprawdzie z mocy swego prawa wolnej dyspozycji zrzec się przysługującego im zastawu, jednak wobec przepisu § 469 u. c. *nie są uprawnieni do żądania bez zgody właścicieli nieruchomości obciążonej tym prawem zastawu wykreślenia tego prawa,* gdyż przez to wkroczyliby wierzyciele w niedopuszczalny sposób w prawa tych właścicieli rozporządzania zwolnioną hipoteką. *(C. II. 204/37).*

PODZIAŁ DZIEDZINY WŁADNĄCEJ

Art. 700 K. N. nie tamuje możności uregulowania zakresu praw, jakie mają przysługiwać do służebności podzielonym częściom dziedziny władnącej, stosownie do woli stron. Ustanowiona przeto w art. 700 K. N. zasada podziału prawa do służebności w razie podziału dziedziny, dla której służebność ustanowiona została, stosowana być może jedynie w braku udowodnienia innej woli stron i o tyle, o ile charakter i istota danej służebności nie staje z tą zasadą w sprzeczności, i dlatego *w braku wzmianki o serwitutach w akcie zbycia części dziedziny, winien Sąd rozważyć powoływane przez uczestników procesu dom-*

niemania co do woli stron, wyprowadzone zarówno z faktycznego stanu korzystania z serwitutu, jak i z innych dowodów. *(C.I.1127/36).*

PRZEDMIOT SKARGI PAULIAŃSKIEJ (ART. 1167 KODEKSU NAPOLEONA)

Przedmiotem akcji pauliańskiej może być każdy akt prawny dłużnika jeżeli spowodował on oszukańcze zmniejszenie jego aktywów ze szkodą jego wierzycieli. Nie może jednak w zasadzie stanowić oszukańczego zmniejszenia swych aktywów przez dłużnika taki akt prawny, który z mocy przepisów ustawy dłużnik nie tylko może, ale powinien wykonać. Takim aktem prawnym jest zapłata długu płatnego, której przyjęcie przez wierzyciela stanowi również wykonanie z jego strony zobowiązania. Wyjątek od tej zasady może stanowić tylko taka spłata długu wymagalnego, która była dokonana w celu zrządzenia szkody innym wierzycielom, wskutek oszukańczej zmowy dłużnika z wierzycielem zaspokojonym (por. art. 277 kod. kar. z r. 1932). Powyższy pogląd, że *w zasadzie uiszczenie długu płatnego przez dłużnika nie może być przedmiotem akcji pauliańskiej*, był już przyjęty w prawie rzymskim *(6. § 7, Dig., Quae in fraud., XLII, 8, Ulp.)* i jest ogólnie przyjęty przez doktrynę i orzecznictwo na tle art. 1167 kod. cyw. Nap. Pośrednio potwierdza go § 2 art. 53 prawa upadłościowego z r. 1934, który mówi o bezskuteczności uiszczenia tylko długu niepłatnego. Z powyższego poglądu wynika, że *jeśli celem jakiejś umowy jest jedynie spłata tylko płatnych długów przez dłużnika, to nawet jeśli nie obejmuje ona wszystkich wierzycieli, nie może być ona przedmiotem akcji pauliańskiej. (C.I.854/36).*

POJĘCIE NIEWDZIĘCZNOŚCI PRZY ODWOŁANIU DAROWIZNY

Z istoty pojęcia niewdzięczności wynika *konieczność świadomego i celowego działania, aby ukrzywdzić darczyńcę, i świadomość, że się popełnia niewdzięczność.* Nie zachodzi jednak niewdzięczność mimo odpowiedzialności karnej w razie prowokacji ze strony darczyńcy. Jeżeli według ustaleń sądów darczyńca prowokował obdarzonego przy każdej sposobności, aby przez to wywołać u obdarowanego reakcję i stworzyć podstawę do odwołania darowizny, a obdarowany na prowokację reagował, to nie można mówić o świadomym i celowym działaniu obdarowanego, któreby nosiło znamiona ciężkiej niewdzięczności. *(C.II.580/37).*

ISTOTA PRZECIWPISMA

W myśl art. 1321 k. c. Nap. przeciwpismo *(contre-lettre)* stanowi dokument tajny, stwierdzający rzeczywiste porozumienie stron, uchylające lub zmieniające inne ich porozumienie, wyrażone w piśmie jawnym o treści pozornej, przy czym obie umowy powinny wypływać ze wspólnego zamiaru stron, istniejącego w chwili ostatecznej ich zgody co do przedmiotu, objętego tymi umowami. *(C.I.1734/36).*

ISTOTA I FORMA UMOWY PRZEDWSTĘPNEJ

ORZECZENIE IZBY CYWILNEJ SĄDU NAJWYŻSZEGO z 7.VI. 1937 r. *(C.II.268/37)* *)

Zapatrywanie sądu apelacyjnego, a także sądu I instancji, jakoby umowa z 26 marca 1935 jako umowa przedwstępna o zawarcie w przyszłości umowy o kupno i sprzedaż nieruchomości była nieważna w myśl art. 82 § 1 prawa o notariacie, nie jest trafne. Polega ono widocznie na utożsamieniu umowy przedwstępnej z umową przyrzeczoną, dopiero w przyszłości zawrzeć się mającą. Atoli jak to podnosi uzasadnienie projektu kodeksu zobowiązań przez Komisję Kodyfikacyjną (str. 88), „nie jest słuszne zapaatrywanie, że skoro strony obie zobowiązały się zawrzeć umowę określonej treści w przyszłości, to jest tak samo, jak gdyby zawarły umowę definitywnie. Przy takim bowiem obopólnie wiążącym przyrzeczeniu każda ze stron tylko może żądać zawarcia umowy, ale nie musi, jeżeli żadna nie zażąda, umowa wcale nie przyjdzie do skutku."

W myśl przepisu art. 62 § 2 k. z. umowa przedwstępna powinna być pismem stwierdzona. Ponieważ jednak w przepisie tym nie ma postanowienia, iż to stwierdzenie umowy przedwstępnej pismem ma nastąpić pod nieważnością, przeto w związku z przepisem art. 110 k. z. brak stwierdzenia umowy przedwstępnej pismem pociągnąłby za sobą tylko to następstwo, że w razie sporu niedopuszczalny byłby dowód ze świadków bez zgody obu stron, a w myśl art. 323 § 1 k. p. c. także i dowód przesłuchania stron. Umowa przedwstępna, nie stwierdzona pismem stosownie do przepisu art. 62 § 2 k. z., jest przeto mimo to ważna, ale skuteczność jej jest bardzo problematyczna, bo zależna od lojalnego przyznania przez stronę przeciwną w procesie, iż umowa taka została istotnie zawarta, gdyż nawet powoływanie się na przyznanie pozasądowe ustne tej strony przeciwnej było by bezskuteczne w myśl art. XIX § 1 przep. wprow. k. p. c. i art. XI § 3 przep. wprow. k. z.

Zawarcie umowy przedwstępnej w formie wymaganej do ważności umowy przyrzeczonej, a więc w przypadku, gdy chodzi o umowę przedwstępną o przejście, ograniczenie lub obciążenie prawa własności do nieruchomości w formie aktu notarialnego w myśl art. 82 § 1 prawa o notariacie, jest w myśl art. 62 § 3 k. z. konieczne tylko ze względu na to, ażeby można było wymusić na stronie przeciwnej zawarcie tej umowy przyrzeczonej w trybie przewdzianym w art. 62 § 3 k. z. Ponieważ umowy przedwstępnej o kupno-sprzedaż nieruchomości z 26 marca 1935 r. strony nie zawarły w formie aktu notarialnego, to ze względu na przepis art. 62 § 3 k. z. żadna ze stron nie może na stronie przeciwnej wymusić zawarcia definitywnej umowy kupna-sprzedaży, atoli *w myśl art. 62 § 4 k. z. służy każdej z nich prawo żądania odszkodowania z powodu niewykonania zobowiązania zawarcia umowy przyrzeczonej.*

Podnosi to wyraźnie uzasadnienie projektu kodeksu zobowiązań przez Komisję Kodyfikacyjną, że celem odróżnienia umów przedwstępnych od nieobowiązujących pertraktacyj, obietnic, ofert itp. wymaga kodeks zobowiązań zachowania formy piśmiennej w celach dowodowych, że ze względu na

*) W Nr. 21 r. b. (str. 19) zamieściliśmy pod takim samym tytułem orzeczenie w sprawie *C. II. 133/37*, obecnie zaś czerpiemy z Nr. 47 „Nowego Kodeksu Zobowiązań" z dnia 22 listopada 1937 r. orzeczenie późniejsze w sprawie *C. II. 268/37.* Z zestawienia tych orzeczeń wynika ich istotna sprzeczność. (Red.).

możliwość wymuszenia zawarcia umowy przyrzeczonej w trybie art. 62 § 3 k. z. muszą być istotne postanowienia przyszłej umowy już ustalone w umowie przedwstępnej i że z tego samego względu muszą być wszelkie warunki umowy przyrzeczonej spełnione bądź już w umowie przedwstępnej, np. forma wymagana pod rygorem nieważności, bądź później, ale w każdym razie przed wyznaczeniem terminu z § 3. Gdyby natomiast te wymogi spełnione nie były, służy uprawnionemu prawo do odszkodowania.

Wprawdzie w orzeczeniu z dnia 15 października 1936 C. II. 1219/36, Zb. urzęd. 155/37, Sąd Najwyższy wypowiedział zapatrywanie, że przepis art. 82 § 1 prawa o notariacie o konieczności zachowania formy aktu notarialnego dla umów o przejście prawa własności nieruchomości odnosi się także do układów o zawarcie takiej umowy w przyszłości z § 936 ust. cyw. — jednakowoż pod rządem kodeksu cywilnego austriackiego stan prawny był odmienny, gdyż § 936 tego kodeksu nie zawierał postanowień takich, jakie się mieszczą w art. 62 § 3 k. z., a w szczególności postulatu spełnienia w umowie przedwstępnej warunków potrzebnych do ważności umowy przyrzeczonej, a zwłaszcza zachowania formy, wymaganej dla umowy definitywnej. Moc wiążąca umowy przedwstępnej według § 936 ust. cyw. była więc o wiele silniejsza i donioślejsza aniżeli według art. 62 k. z., gdyż strona zobowiązana mogła się uchylić od zawarcia umowy przyrzeczonej tylko w razie zmiany stosunków, określonej w tymże § 936 k. c. Istotnie więc zachodziła możność obejścia prawa, przytoczona jako argument uzasadniający tezę przyjętą w powołanym wyżej orzeczeniu Sądu Najwyższego, iż za pomocą nieformalnej, tylko ustnie zawartej umowy z § 936 ust. cyw. można by wymusić na kontrahencie zeznanie kontraktu definitywnego, do ważności którego ustawa wymaga uroczystej formy aktu notarialnego. Taka obawa nie zachodzi wcale pod rządem kodeksu zobowiązań, ze względu na postanowienia art. 62 § 3 k. z. i dlatego stanowisko prawne wyżej wyłuszczone nie pozostaje wcale w sprzeczności z zasadą wypowiedzianą w orzeczeniu Zb. urzęd. nr 155/37.

W tym sporze chodzi tylko o zwrot zadatku danego przez powódkę przy zawarciu umowy przedwstępnej, z drugiej strony zaś o zapłacenie odszkodowania umownego z przyczyny niedopełnienia tej umowy przedwstępnej i dlatego *okoliczność, iż tej umowy przedwstępnej strony nie zawarły w formie aktu notarialnego, chociaż umowa przyrzeczona dotyczyła przejścia własności nieruchomości, jest w myśl powyższych wywodów pozbawiona wszelkiego znaczenia prawnego i nie może mieć wpływu na wynik sporu.*

Z JUDYKATURY KARNEJ

PRZEKROCZENIE TAKSY PRZEZ NOTARIUSZA

Sąd Najwyższy w Izbie Karnej, w komplecie 7 sędziów, na posiedzeniu dnia 11 grudnia r. b. orzekł, co następuje *(2.K.732/37)*:

Notariusz, o ile jest urzędnikiem, pobierając opłaty ponad taksę (poza dozwolonymi wyjątkami) nie popełnia przekroczenia władzy, przewidzianego w art. 286 k. k.

*

Ze stylizacji przytoczonej uchwały zda się wynikać, że w sprawie chodziło o byłego notariusza, który jeszcze pod rządem ustawy rosyjskiej z 1866 roku nadużył zaufania klientów, pobierając od nich systematycznie opłaty ponad ustaloną taksę. Wniosek ten oprzeć można na wprowadzonym do uchwały Sądu Najwyższego zastrzeżeniu — „ o ile jest urzędnikiem", gdyż tylko pod rządem ustawy notarialnej z 1866 r. notariusz był urzędnikiem państwowym. Obecnie wobec obowiązującego prawa o notariacie kwestia ta zachodzić nie może. Za naruszenie dyspozycji § 6 obowiązującej taksy, zabraniającej przekraczania ustalonych w niej stawek, notariusz podlega odpowiedzialności dyscyplinarnej.

TEZY Z UCHWAŁ
SĄDU APELACYJNEGO W POZNANIU*)

I.

1) Na Ziemiach Zachodnich ojciec działający jako ustawowy zastępca swego małoletniego dziecka nie potrzebuje zezwolenia wzgl. zatwierdzenia sądu opiekuńczego dla skutecznego oświadczenia odstąpienia hipoteki, przysługującej jego dziecku — byleby to nie było darowizną z mienia dziecka.

2) Pokwitowanie ojca z odbioru ekwiwalentu za odstąpioną hipotekę jest dostatecznym dowodem jej odpłatności. *(II. CZ/x/1251/37* — z 30.XI.1937 r.).

II.

Ustawodawstwo oddłużeniowe dla rolnictwa nie stoi w zasadzie na przeszkodzie wpisywaniu hipotek sądowych celem zabezpieczenia długów rolniczych. *(II. CZ/x/286/37* — z 19.XI.1937 r.).

III.

1) Art. LXIII pkt. 4 przep. wpr. pr. egz. nakazuje utrzymać w mocy, bez potrącenia z ceny, służebności lub ciężary realne wpisane jako wymiar bez względu na ich stopień hipoteczny i bez względu na to, czy znajdują one pokrycie w cenie nabycia.

2) Przywilej powyższy przysługuje tylko tym wymiarom, które zostały ustanowione łącznie ze zdaniem nieruchomości, przy czym błędne oznaczenie obciążenia w księdze wieczystej jako „wymiar" nie przesądza o zastosowaniu cyt. art. LXIII.

3) Do służebności i ciężarów realnych, którym brak tej przesłanki stosuje się na Ziemiach Zachodnich — z mocy art. LIV — art. XXXVI przepisów wprow. pr. egz. *(II. CZ/d/1006/37* — z 19.X.1937 r.).

IV.

Uwidocznienie przerachowania zastrzeżenia stopnia hipotecznego (§ 881 pon em. k. c.) w księdze wieczystej następuje na podstawie jednostronnej waloryzacji właściciela gruntu, dokonanej w oparciu o przepisy rozp. walor. *(II. CZ/x/179/37* — z 19.X.1937 r.).

V.

a) Niedopuszczalne jest zażalenie dłużnika na „uchwałę" wydziału hipotecznego, odmawiającą wnioskowi dłużnika o oddalenie już wniesionego — lecz jeszcze niezałatwionego — podania wierzyciela o wpis hipoteki sądowej.

b) Zapatrywanie prawne sądu apelacyjnego, wyrażone w konkretnej sprawie hipotecznej, wiąże nie tylko sąd okręgowy i wydział hipoteczny, lecz i sąd apelacyjny przy ponownym przezeń rozpatrywaniu danego wniosku hipotecznego. *(II. CZ/x/605/37* — z 31.VIII.1937 r.).

*) Tezy: I i V — w opracowaniu P. *Szymona Zemela,* asesora sądowego w Poznaniu; tezy: II, III i IV — w opracowaniu P. *Alfonsa Lehmanna,* asesora sądowego w Poznaniu.

PRAWNICTWO POLSKIE NA F.O.N.

KOMUNIKAT KOMITETU ZBIÓRKI

Dnia 16.XII. r. b. odbyło się w lokalu Zrzeszenia Sędziów i Prokuratorów R. P. zebranie Komitetu Zbiórki Prawnictwa Polskiego na Fundusz Obrony Narodowej. Na zebraniu tym Wydział Wykonawczy Komitetu złożył sprawozdanie, z którego wynika, że stan zbiórki wynosił na dzień 15.XII. r. b. sumę 821.245 złotych 35 groszy. Komitet postanowił za zebrane fundusze ufundować dla armii 3 baterie armat przeciwlotniczych. Zaznaczyć trzeba, że Wydział Wykonawczy Komitetu mimo najusilniejszych starań nie mógł skomasować ofiarności całego Prawnictwa Polskiego, bo niektóre zrzeszenia prawnicze przekazały zebrane przez siebie fundusze na konto ogólne F. O. N. za pośrednictwem komitetów lokalnych z ominięciem akcji zbiórkowej prowadzonej przez Komitet — tak, że suma ogólna wysiłku Prawnictwa Polskiego jest faktycznie znacznie wyższa od wyżej podanej. Uroczystość przekazania daru Prawnictwa Polskiego armii odbędzie się w najbliższym czasie.

O ZAWODOWOŚĆ NOTARIATU

ZNAMIENNY GŁOS OPINII PUBLICZNEJ

W Nr. 348 z dnia 17 grudnia r. b. krakowskiego „Ilustrowanego Kuryera Codziennego“ ukazały się na czołowym miejscu obszerne uwagi redakcyjne p. t. „Nieprawdopodobne a jednak prawdziwe. Zawód, do którego kwalifikacje posiada zarówno b. minister, jak i b. piekarz. Rzecz o notarjatach w Polsce“.

W uwagach tych dziennik krakowski występuje z ostrym atakiem przeciwko podważaniu zawodowości notariatu, wysuwając postulat, że... „instytucja notarjatów musi być obsadzana przez ludzi o wysokich kwalifikacjach zawodowych i moralnych“, i stwierdzając, że zaufanie społeczeństwa do notariatu... „nie można podkopywać nieprzemyślanemi pociągnięciami i przepisami“. Ponadto zaznaczone uwagi występują przeciwko mnożeniu notariatów, a to w myśl zasady: *non multa, sed multum*, oraz wykazują, że położenie materialne notariuszów, którzy muszą mieć poczucie stałości i niezależności, nie przedstawia się u nas w tak różowym świetle, jak to się zazwyczaj przypuszcza.

*

Trudno jednak powiązać czołowe uwagi redakcyjne w Nr. 348 r. b. „I.K.C.“ z dwiema wzmiankami, jakie ukazały się w Nr.Nr. 344 i 349 r. b. tegoż pisma (a więc nieomal równocześnie) p. t. „2.000.000 zł. rocznie z chłopskiej biedy do kieszeni rejentów“, w których P.P. *Józef Gędłek* (znany z wystąpień w „Piaście“) i niejaki „Komornik“ wypisują niestworzone rzeczy, jak to widać już z samego „soczystego“ tytułu. Należy przypuszczać, że dziennik krakowski, który w Nr. 348 r. b. wykazał takie zrozumienie spraw notariatu, sprostuje wywody z Nr.Nr. 344 i 349, ziejące pospolitą demagogią.

Na rzeczone wzmianki niebawem zareagujemy.

DALSZE ROZSZERZANIE PROTESTÓW POCZTOWYCH

W Nr. 86 Dziennika Ustaw pod poz. 623 ogłoszone zostało rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości, które z dniem 1 stycznia 1938 r. ponownie rozszerza zasięg protestów pocztowych.

Rozporządzenie — Dz. Ust. Nr 49, poz. 358, 1936 r., stanowiło, że poczta protestuje weksle tylko w tych miejscowościach, w których ma siedzibę urząd lub agencja pocztowa (z wyłączeniem tego zastrzeżenia co do Ziem Zachodnich).

Rozporządzenie — Dz. Ust. Nr 24, poz. 161, 1937 r., uchyliło rzeczone zastrzeżenie co do województw: kieleckiego, krakowskiego i łódzkiego oraz powiatu warszawskiego.

Wreszcie ostatnie, zaznaczone na wstępie, rozporządzenie dodaje do wymienionych — województwa: lubelskie, lwowskie, stanisławowskie śląskie, tarnopolskie i warszawskie, a ponadto dodaje, że we wszystkich pozostałych województwach poczta może protestować weksle nie tylko w miejscowościach, w których ma siedzibę urząd lub agencja pocztowa, ale i w miejscowościach obsługiwanych przez listonoszów wiejskich.

Ekspansja poczty w zakresie protestów pocztowych postępuje więc nieprzerwanie naprzód.

STATUTY TOWARZYSTW KREDYTU DŁUGOTERMINOWEGO

Ogłoszone zostały w Dzienniku Ustaw następujące rozporządzenia Ministra Skarbu, wydane w porozumieniu z Ministrem Sprawiedliwości, w sprawie zmian w statutach kredytu długoterminowego:

Zachodnio-Polskiego Towarzystwa Kredytowego Miejskiego w Poznaniu (§§ 61, 67, 68, 74, 85) — Nr 82, poz. 598;

Towarzystwa Kredytowego Miejskiego we Lwowie (§§ 69, 75, 76, 82, 96) — Nr 82, poz. 597;

Towarzystw Kredytowych Miejskich (rozdziały dotyczące władz) *Lubelskiego* — Nr 80, poz. 577, *Białostockiego* — Nr 81, poz. 585, *Wileńskiego* — Nr 82 (i dalsze), poz. 590, *Częstochowskiego* — poz. 591, *Kaliskiego* — poz. 592, *Kieleckiego* — poz. 593, *Piotrkowskiego* — poz. 594, *Płockiego* — poz. 595, *Radomskiego* — poz. 596.

STOSUNKI PRAWNE W SPÓŁDZIELNIACH MIESZKANIOWYCH

W Nr. 30 Dziennika Urzędowego Ministerstwa Skarbu ogłoszony został okólnik Ministerstwa Skarbu *L. D. V. 29537/3/37* w sprawie podstawy wymiaru podatku od lokali w domach, należących do spółdzielni, mających na celu dostarczanie członkom mieszkań.

Okólnik analizuje stosunek prawny między spółdzielnią („mieszkaniową“ lub „mieszkaniowo-budowlaną“) a jej członkiem, mający za przedmiot używanie mieszkania, i ustala, że stosunek ten jest stosunkiem najmu (art. 370 i nast. Kod. Zob.) do czasu, gdy własność mieszkania (lokalu) zostanie przepisana ze spółdzielni na członka.

Treść zaznaczonego okólnika znajdzie niebawem na tych łamach gruntowne oświetlenie.

Ruch osobowy

IZBA NOTARIALNA — LWÓW

Kopacz Błażej, notariusz w Birczy — zmarł.
Tatuch Michał, notariusz w Turce — zmarł.
Siekierski Józef, asesor notarialny w Krakowie — mianowany notariuszem w Kopyczyńcach.

PISARZE HIPOTECZNI

Orłowski Piotr, pisarz hipoteczny miejski okręgowy w Warszawie — zwolniony na podstawie art. 109 lit. a) i 271 § 4 u. s. p. (wobec przekroczenia 70 lat życia).

Berezowski Konrad, em. sędzia Sądu Najwyższego — mianowany pisarzem hipotecznym miejskim okręgowym w Warszawie.

Radgowski Jan, pisarz hipoteczny w Ostrołęce — zwolniony z urzędu.

Tomczuk Jan, em. sędzia grodzki w Delatynie — mianowany pisarzem hipotecznym grodzkim w Ostrołęce.

Michalski Jerzy, sędzia okręgowy w Sosnowcu — delegowany do p. o. pisarza hipotecznego w Sosnowcu (do dn. 31.XII.1937 r.).

Hudec Stefan, pisarz hipoteczny okręgowy w Białymstoku — zwolniony z urzędu.

Broszkiewicz Emanuel, pisarz hipoteczny w Bielsku Podlaskim — zwolniony na podanie.

*

Sprostowanie. W ostatnim numerze (str. 23) w *Ruchu Osobowym* 5-ta z kolei pozycja powinna mieć brzmienie następujące:

Szlompek Ludwik, notariusz w Działoszycach — przeniesiony do Tykocina.

P. Bronisław Bagiński, Notariusz w Uniejowie (Wojew. Łódzkie), odznaczony został Złotym Krzyżem Zasługi — za zasługi na polu pracy społecznej.

ZASTĘPSTWA Z ART. 21 PR. O NOT.

W Izbie Krakowskiej — As. Not. *Stanisław Kudelski* delegowany do zastępstwa Notariusza w Liszkach, po ś.p. Zygmuncie Kaszyńskim, z dniem 23 listopada 1937 r.

As. Not. *Mgr. Włodzimierz Preisner,* p. o. Notariusza w Nowym Sączu, oddał urzędowanie mianowanemu tamże Notariuszowi *Henrykowi Tournellowi,* b. Prokuratorowi Sądu Okręgowego w st. sp. w Chojnicach, — z dniem 17 listopada 1937 r.

NA LISTACH ASESORÓW I APLIKANTÓW NOTARIALNYCH

W Izbie Krakowskiej — podania o wpis na listę aplikantów wnieśli:

Mgr. Jan Kaznowski, Brzozowa (patron — Mgr. *Antoni Tomkiewicz,* Notariusz w Brzozowie);

Mgr. Natalia Biernacka, Kazimierza Wielka (patron — *Józef Niepokoyczycki,* Notariusz w Kazimierzy Wielkiej);

Mgr. Ludwika Wodzińska, Wadowice (patron — *Gustaw Wdówka,* Notariusz w Wadowicach).

DZIAŁ URZĘDOWY

Z RADY NOTARIALNEJ W LUBLINIE

Rada Notarialna w Lublinie ogłasza, że Magister praw p. *Bolesław Malec,* zamieszkały we Włodzimierzu na Wołyniu, dn. 3 grudnia r. b. złożył podanie o wpisanie go na listę aplikantów Lubelskiej Izby Notarialnej.

*

Rada Notarialna w Lublinie ogłasza, że p. *Marcin Góralski,* zamieszkały w Radomiu, złożył podanie o wpisanie go na listę aplikantów notarialnych Okręgu Lubelskiej Izby Notarialnej.

*

Rada Notarialna w Lublinie ogłasza, że Mgr. praw p. *Henryk Dwórnik* złożył podanie o wpisanie go na listę aplikantów notarialnych Okręgu Lubelskiej Izby Notarialnej.

OGŁOSZENIA

PRZEGLĄD NOTARIALNY

CENTRALNY ORGAN NOTARIATU POLSKIEGO

WYDAWANY PRZEZ IZBĘ NOTARIALNĄ OKRĘGU SĄDU APELACYJNEGO W WARSZAWIE
PRZY WSPÓŁUDZIALE WSZYSTKICH IZB NOTARIALNYCH W PAŃSTWIE

DWUTYGODNIK POŚWIĘCONY SPRAWOM ZAWODOWYM I ZAGADNIENIOM PRAWNYM
Z DZIEDZINY TEORII I PRAKTYKI NOTARIATU

WYKAZ TREŚCI ZA ROK 1937

(NN.: 1 — 24, str. 1 — 572)

(Cyfry oznaczają stronice w numeracji ciągłej)

ANKIETY

KODYFIKACJA PRAWA RZECZOWEGO

KODEKS ZOBOWIĄZAŃ i K. P. C.

PRAWO O NOTARIACIE

ZAGADNIENIA PRAKTYKI

OBRÓT NIERUCHOMOŚCIAMI W PASIE GRANICZNYM

OPŁATY STEMPLOWE

ORZECZNICTWO SĄDOWE

SPRAWY ZAWODOWO-KORPORACYJNE

ASESORIAT I APLIKACJA NOTARIALNA

PRACE SPOŁECZNE NOTARIATU

Z IZB USTAWODAWCZYCH

AKTY USTAWODAWCZE

PROJEKTY PRAWODAWCZE

INDEKS AUTORÓW

ŚCISŁY KOMITET REDAKCYJNY: *Przewodniczący* — Zygmunt Hübner. *Członkowie* — dr Stefan Benedykt, Jakub Glass, Karol Hettlinger, Marian Kurman (Warszawa), dr Witold Prądzyński, dr Jan Sławski (Poznań), Tadeusz Nawrocki, dr Tadeusz Kostórkiewicz (Lwów), dr Stefan Breyer, dr Józef Krzyżanowski (Kraków), Antoni Xiężopolski (Lublin).

Odpowiedzialny za pismo — *Redaktor:* dr Wiktor Natanson.

WYDAWCA: *IZBA NOTARIALNA OKRĘGU SĄDU APELACYJNEGO W WARSZAWIE w osobie Zygmunta Hübnera, Notariusza w Warszawie.*

Drukarnia Braci Drapczyńskich, Warszawa, Piusa Nr 15.